



## SZANOWNI PAŃSTWO MIESZKAŃCY PSM „KOLEJARZ”

Niniejszy informator został wydany w celu przekazania mieszkańcom informacji dotyczących działalności Spółdzielni oraz jest zapowiedzią obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia Członków, które planujemy zorganizować we wrześniu i październiku bieżącego roku w pięciu częściach.

O dokładnym terminie i miejscu zebrań oraz porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członkowie Spółdzielni zostaną poinformowani w odrębnym zawiadomieniu na 21 dni przed pierwszą jego częścią.

W biuletynie zamieszczamy sprawozdania Rady Nadzorczej, skróconą wersję sprawozdań z działalności Spółdzielni, bilanse Spółdzielni, rachunki zysków i strat oraz sprawozdania Biegłego Rewidenta za lata 2019, 2020, 2021, a także ocenę Spółdzielni zawartą w liście polustracyjnym Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie. Do informatora dołączone zostały – w formie wkładek – sprawozdania z działalności Rad Osiedli oraz sprawozdania Administracji Osiedli za 2021 rok odpowiednio do miejsca odbywanego zebrania.

W ramach swoich kompetencji najbliższe Walne Zgromadzenie Członków wybierze członków Rady Nadzorczej i Rad Osiedli na kadencję 2022 – 2025, odnie się się do wyżej wymienionych sprawozdań, oznaczy najwyższą sumę zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oraz dokona podziału nadwyżki bilansowej.

W latach 2019 – 2021 została wypracowana nadwyżka bilansowa w wysokości:

- 2019 – 1 509 470,32 zł;
- 2020 – 688 146,62 zł;
- 2021 – 907 497,42 zł.

Propozycje Zarządu i Rady Nadzorczej co do sposobu jej podziału przedstawione zostaną w projektach uchwał Walnego Zgromadzenia Członków.

W 2020 r. przeprowadzona została przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie obowiązkowa lustracja pełna obejmująca całokształt działalności Spółdzielni w latach 2017 – 2019. Wyniki lustracji potwierdzają, iż działalność Spółdzielni w badanym okresie była realizowana prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.

W związku z niestwierdzeniem uchybień w pracy Spółdzielni Związek nie sformułował żadnych wniosków

polustracyjnych do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków.

Mamy nadzieję, że tak szerokie udostępnienie istotnych materiałów dotyczących działalności Spółdzielni umożliwi Członkom wnikiwe ich przeanalizowanie.

W ramach informacji dotyczących funkcjonowania Spółdzielni przez ostatnie 3 lata w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii wyjaśniamy, iż na bieżąco analizowaliśmy uregulowania prawne w zakresie możliwości zorganizowania Walnego Zgromadzenia Członków. Niestety w warunkach naszej dużej Spółdzielni jego odbycie w sposób stacjonarny przy zachowaniu norm bezpieczeństwa i reżimu sanitarnego nie było możliwe. Posiedzenia Rady Nadzorczej i Rad Osiedli, w zależności od możliwości ich zorganizowania, odbywały się w większości w sposób zdalny.

Jako Zarząd staraliśmy się zadbać aby sytuacja związana z pandemią nie wpłynęła na działalność Spółdzielni, jej kondycję finansową, bieżącą obsługę mieszkańców oraz zapewnić jak najlepszy komfort zamieszkiwania w jej zasobach.

### **Szanowni Państwo!**

W 2022 roku zmienił się skład Zarządu Spółdzielni. Na miejsce Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacyjno-Technicznych Pana mgr inż. Witolda Pawłowskiego, który złożył rezygnację z dniem 31.12.2021 r., powołany został przez Radę Nadzorczą z dniem 01.03.2022 r. Pan mgr inż. Piotr Baranowski.

W maju bieżącego roku decyzją Rady Nadzorczej została powołana Komisja ds. wprowadzenia zmian w Statucie Spółdzielni w celu opiniowania zgłoszonych zmian do Statutu Spółdzielni, które będą przedstawione na Walnym Zgromadzeniu Członków.

Za dobrą i konstruktywną współpracę, za pomoc w rozwiązywaniu wielu problemów, Zarząd Spółdzielni wyraża podziękowania członkom organów samorządowych Spółdzielni. Dziękujemy również wszystkim członkom i mieszkańcom, którzy wykazują troskę o nasze wspólne mienie.

Zapraszamy serdecznie wszystkie uprawnione osoby do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia.

*Z poważaniem  
Zarząd PSM „Kolejarz”  
Ryszard Petkowicz  
Piotr Baranowski  
Marianna Markiewicz*

# SPRAWOZDANIE

## RADY NADZORCZEJ PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ” W LUBLINIE Z DZIAŁALNOŚCI W 2021 ROKU

Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza przedstawia sprawozdanie z działalności w 2021 roku.

Skład osobowy Rady i jej struktura organizacyjna przedstawia się następująco:

### Prezydium Rady

1. **Andrzej Zięba** – Przewodniczący Rady
2. **Antoni Hoffman** – Zastępca Przewodniczącego Rady
3. **Ewa Mateuszuk** – Sekretarz Rady pełniący funkcję do listopada 2021 r.
- Anna Berus** – Sekretarz Rady pełniący funkcję od grudnia 2021 r. oraz Przewodniczący poszczególnych Komisji.

### Skład Komisji:

#### Komisja Rewizyjna

1. Jan Pastucha – Przewodniczący
2. Zofia Mazuś – Zastępca Przewodniczącego
3. Hanna Burdon – Członek pełniący funkcję do września 2021 r.
4. Jolanta Smalej – Członek
5. Marian Czubak – Członek

#### Komisja Samorządowo – Organizacyjna

1. Renata Janowska – Przewodnicząca
2. Piotr Małek – Zastępca Przewodniczącej
3. Anna Berus – Członek
4. Iwona Rydz – Członek
5. Joanna Semeniuk – Członek

#### Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

1. Wiesław Iskra – Przewodniczący pełniący funkcję do listopada 2021 r.
2. Leszek Lewandowski – Zastępca Przewodniczącego a następnie pełniący funkcję Przewodniczącego Komisji od listopada 2021 r.
3. Adam Skowronek – Członek
4. Witold Gospodarek – Członek
5. Hanna Wolańska – Członek

#### Komisja Mieszkaniowa

1. Joanna Dylon – Przewodnicząca
2. Halina Rój – Członek
3. Marta Bartkow – Członek od października 2021 r.

Zmiany w składzie organizacyjnym Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Rady Nadzorczej zostały spowodowane rezygnacją z pełnienia funkcji przez Przewodniczącego Komisji Pana Wiesława Iskry. W wyniku przeprowadzonych tajnych wyborów na funkcję Przewodniczącego Komisji został wybrany Pan Leszek Lewandowski.

W 2021 roku zmarła Pani Hanna Burdon – Członek Komisji Rewizyjnej i Pani Ewa Mateuszuk – Sekretarz Rady Nadzorczej.

Skład Rady Nadzorczej został uzupełniony zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków o Panią Martę Bartkow.

W wyniku przeprowadzonych tajnych wyborów na funkcję Sekretarza Rady Nadzorczej została wybrana Pani Anna Berus.

W minionym roku Rada Nadzorcza odbyła 7 posiedzeń, w tym 4 w sposób zdalny. W miarę potrzeb odbywały się spotkania Prezydium Rady oraz Komisji problemowych, które pracowały organizując spotkania w sposób stacjonarny lub przy wykorzystaniu środków komunikowania się na odległość.

W roku sprawozdawczym zgodnie z kompetencjami Rada Nadzorcza podjęła łącznie 27 uchwał w sprawach:

- zatwierdzenia planów rzeczowych remontów zasobów Spółdzielni na 2021 rok;
- uchylecia uchwały nr 16/2020 z dnia 29.10.2020 r. w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni na 2021 rok;
- zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni na I półrocze 2021 roku;
- zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni na II półrocze 2021 roku;
- przyjęcia „Sprawozdania z realizacji zadań gospodarczych Spółdzielni za 2020 r.”;
- oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020 rok;
- przyjęcia „Sprawozdania Rady Nadzorczej Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie z działalności w 2020 r.”;
- przyjęcia „Sprawozdania Zarządu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie z działalności w 2020 r.”;
- podziału na części Walnego Zgromadzenia Członków i zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia;
- zatwierdzenia przesunięcia terminu zwołania obrad Walnego Zgromadzenia Członków w 2021 roku;
- zgłoszenia kandydata na delegata Spółdzielni na Walne Zgromadzenie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie;
- przyjęcia „Sprawozdania z realizacji zadań gospodarczych Spółdzielni za I półrocze 2021 r.”;
- zatwierdzenia aneksu Nr 4 do „Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców” (uchwała Nr 15/2005 z dnia 21.06.2005 r.) oraz zatwierdzenia tekstu jednolitego regulaminu;
- zatwierdzenia „Regulaminu przeprowadzania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz przeprowadzania przetargu na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych przy ul. Krętej 2 w Lublinie wybudowanych przy wykorzystaniu środków finansowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego”;
- wyboru Biegłego Rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego za 2021 i 2022 rok;
- zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni na 2022 rok;

- zatwierdzenia założeń do planu gospodarczego Spółdzielni na rok 2022;
- zatwierdzenia „Regulaminu przeprowadzania wyborów członków Zarządu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie;
- zatwierdzenia treści ogłoszenia na nabór kandydatów na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno-Technicznych Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie;
- zatwierdzenia planu gospodarczego Spółdzielni na 2022 rok;
- zatwierdzenia planu kosztów nieruchomości na 2022 rok;
- zatwierdzenia stawek opłat eksploatacyjnych na rok 2022;
- zatwierdzenia stawki czynszowej oraz opłat za media i świadczenia dla lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Krętej 2 wybudowanym przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego;
- zatwierdzenia „Regulaminu korzystania z panelu członkowskiego na stronie internetowej Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie”;
- powołania na funkcję Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno-Technicznych;
- nawiązania stosunku pracy z Panem Piotrem Baranowskim wybranym na funkcję Zastępcy Prezesa Zarządu;
- zmiany „Regulaminu wynagradzania i premiowania członków Zarządu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie” oraz zatwierdzenia tekstu jednolitego regulaminu.

W swych całorocznych działaniach Rada Nadzorcza szczególnie naciskała na stałe monitorowanie i utrzymanie właściwej kondycji finansowej Spółdzielni, zabezpieczając prawidłową realizację podjętych decyzji gospodarczych.

Całościowa ocena działalności gospodarczej Spółdzielni dokonana została dwukrotnie, tj. za 2020 rok i za I półrocze 2021 roku. Zawarte w planie gospodarczym wskaźniki konfrontowano z faktycznym wykonaniem poszczególnych pozycji planu.

Rada Nadzorcza każdorazowo zalecała przestrzeganie dyscypliny finansowej, oszczędne gospodarowanie środkami Spółdzielni, a także konsekwentne, skuteczne egzekwowanie należności czynszowych jako warunku zachowania płynności finansowej. Na podstawie przedstawionych analiz i przeprowadzonych kontroli przez Komisję Rewizyjną Rady jak również bieżące monitorowanie realizacji planowanych zadań Spółdzielni przez Rady Osiedli można stwierdzić, że respektowane były założenia planowe.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 16/2020 z dnia 29.10.2020 r. zatwierdziła strukturę organizacyjną Spółdzielni na rok 2021. Zgodnie z jej postanowieniami zatrudnienie w 2021 roku miało ulec zmniejszeniu o pięć etatów z 142,5 do 137,5.

Jednak w I półroczu 2021 r. Spółdzielnia zobligowana została do utrzymania tzw. wskaźnika rezultatu projektu unijnego dotyczącego osiedla im. L. Kruczkowskiego, zgodnie z którym m.in. było utrzymanie poziomu zatrudnienia na zadeklarowanym poziomie, czyli takim jaki obowiązywał w 2020 roku. W związku z faktem, iż niedotrzymanie wytycznych instytucji zarządzającej mogło spowodować konsekwencje finansowe, polegające na zwrocie części dotacji do Urzędu Marszałkowskiego, w styczniu 2021 roku na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza dokonała zmiany struktury

organizacyjnej Spółdzielni na 2021 rok w podziale na okres I półrocza 2021 r. wg dotychczasowego zatrudnienia struktury organizacyjnej z 2020 r. tj. 142,5 etatu oraz struktury na II półrocze 2021 r. z zatrudnieniem w wysokości 137,5 etatu.

W październiku 2021 r. Rada Nadzorcza analizowała stan zatrudnienia w Spółdzielni w kontekście stojących przed nią zadań w najbliższym roku. Po uzyskaniu opinii poszczególnych Rad Osiedli odnoszących się do zatrudnienia w Administracjach, a także opinii Komisji Samorządowo-Organizacyjnej, Rada Nadzorcza postanowiła zatwierdzić strukturę organizacyjną na 2022 rok.

W związku z wypowiedzeniem umowy o pracę przez Zastępcę Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno-Technicznych Pana Witolda Pawłowskiego, Rada Nadzorcza ogłosiła konkurs na wyżej wymienione stanowisko. Jednym z kryteriów podstawowych wynikających ze Statutu Spółdzielni jest posiadanie członkostwa w Spółdzielni. W wyniku przeprowadzenia tajnych wyborów przeprowadzonych przez Radę Nadzorczą na wyżej wymienioną funkcję został wybrany Pan Piotr Baranowski.

Rada Nadzorcza zgłosiła wniosek o wprowadzenie na najbliższym Walnym Zgromadzeniu propozycji zmiany w Statucie Spółdzielni polegającej na zniesieniu ograniczenia wyboru członka Zarządu tylko spośród członków Spółdzielni. Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do zamieszczenia stosownego punktu w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia Członków.

Członkowie Rady śledzili bieżącą działalność Spółdzielni w szczególności zwracając uwagę na wpływ koronawirusa na sytuację finansową Spółdzielni oraz zapewnienie odpowiednich środków bezpieczeństwa dla mieszkańców i pracowników Spółdzielni.

Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała sprawozdanie finansowe za 2020 rok ze szczególnym uwzględnieniem bilansu i wskaźników charakteryzujących gospodarkę Spółdzielni w roku objętym sprawozdaniem. Opiniowała propozycję podziału nadwyżki bilansowej i sformułowała całościową ocenę działalności Spółdzielni za 2020 rok.

Podsumowując pracę Rady Nadzorczej należy zaznaczyć, że jej członkowie odpowiedzialnie i z dużym zaangażowaniem wypełniali powierzone im funkcje nadzorczo-kontrolne, pomimo ograniczeń wynikających ze stanu epidemii. Frekwencja członków na posiedzeniach Rady w ubiegłym roku wyniosła 91 %.

Na podstawie przeprowadzonych analiz działalności gospodarczej Spółdzielni, w oparciu o sprawozdanie Biegłego Rewidenta, Rada Nadzorcza czuje się w pełni upoważniona do przedstawienia wniosku na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków o udzielenie absolutorium Członkom Zarządu za 2021 rok.

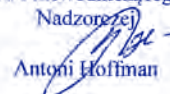
Rada Nadzorcza składa serdeczne podziękowania Zarządowi, członkom Rad Osiedli, działaczom Rad Dzielnic oraz wszystkim zaangażowanym mieszkańcom Spółdzielni za wkład włożony w jej działanie, licząc jednocześnie na dalszą owocną współpracę.

Sprawozdanie zostało przyjęte w dniu 26 maja 2022 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
Anna Bérés

Zastępca Przewodniczącego Rady

Nadzorczej  
  
Antoni Hoffman



# SPRAWOZDANIE

## PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ” W LUBLINIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2021 ROK (SKRÓCONE)

### I. STAN ORGANIZACYJNY SPÓŁDZIELNI

Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Lublinie,  
ul. Nadbystrzycka 11, 20-618 Lublin  
NIP: 712-010-26-81 REGON: 000486528 KRS: 0000172017  
E-MAIL: psm@kolejarz.lublin.pl  
STRONA INTERNETOWA: www.kolejarz.lublin.pl

Działalność Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie w roku sprawozdawczym 2021 prowadzona była na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. nr 4, poz. 27 z późniejszymi zmianami), Ustawy – Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U. Nr 30, poz. 210 z późniejszymi zmianami), Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz.U. Nr 121, poz. 591 z późniejszymi zmianami), innych przepisów prawnych oraz postanowień zawartych w Statucie i innych przepisach wewnętrznych Spółdzielni.

Skład osobowy Zarządu w 2021 r. przedstawiał się następująco:

---

**inż. Ryszard Petkowicz** – Prezes Zarządu

---

**mgr inż. Witold Pawłowski** – Zastępca Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno-Technicznych

---

**Marianna Markiewicz** – Zastępca Prezesa Zarządu ds. Ekonomiczno-Finansowych

---

W roku ubiegłym odbyło się 63 posiedzeń Zarządu, w tym 13 w sprawach członkowskich, 19 w sprawach eksploatacyjno-technicznych.

W 2021 roku ze względu na trwający w kraju stan epidemii, wywołany wirusem SARS-CoV-2 oraz w oparciu o art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID – 19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 r. poz. 568), który to przepis w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii zawieszają stosowanie art. 39 §1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2020 r. poz. 275) oraz stosowanie art. 8<sup>3</sup> ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 poz. 845), a w konsekwencji zawieszają także obowiązek wynikający z § 32 ust.1 Statutu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie oraz na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Zarząd postanowił o przesunięciu terminu zwołania obrad Walnego Zgromadzenia do czasu odwołania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii.

Zasoby Spółdzielni zgrupowane są w 5 osiedlach:

---

Osiedle **„Bronowice III – Maki”**

---

Osiedle **„Kalinowszczyzna”**

---

Osiedle **im. L. Kruczkowskiego**

---

Osiedle **„Łąkowa”**

---

Osiedle **„Pogodna”**

---

Poza wymienionymi osiedlami znajdują się budynki: Rowerowa 13 oraz budynek administracyjno-biurowy przy ul. Nadbystrzyckiej 11 będący siedzibą Zarządu Spółdzielni.

Na koniec 2021 roku w zarządzanych zasobach Spółdzielni znajdowało się **7167** mieszkań, **169** lokali użytkowych i **521** garaży.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w 2021 r. wyniosło 138,539 etatu.

### II. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA

Na dzień 31 grudnia 2021 r. Spółdzielnia zrzeszała **6 850** członków, w tym **6 753** posiadających prawo do lokalu mieszkalnego, garażu i lokalu użytkowego zamieszkałych w zasobach Spółdzielni, **20** członków posiadających tylko prawo do lokalu użytkowego (niezamieszkałych w zasobach Spółdzielni), **77** posiadających prawo tylko do garażu (niezamieszkałych w zasobach Spółdzielni), **1 446** właścicieli bądź współwłaścicieli posiadających prawo odrębnej własności lokalu nie posiadało członkostwa (**1 312** do lokali mieszkalnych, **134** do garaży).

W poszczególnych osiedlach liczba członków przedstawiała się następująco:

Osiedle „Kalinowszczyzna” – **1 914**

Osiedle „Bronowice III– Maki” – **1 961**

Osiedle im. L. Kruczkowskiego – **1 602**

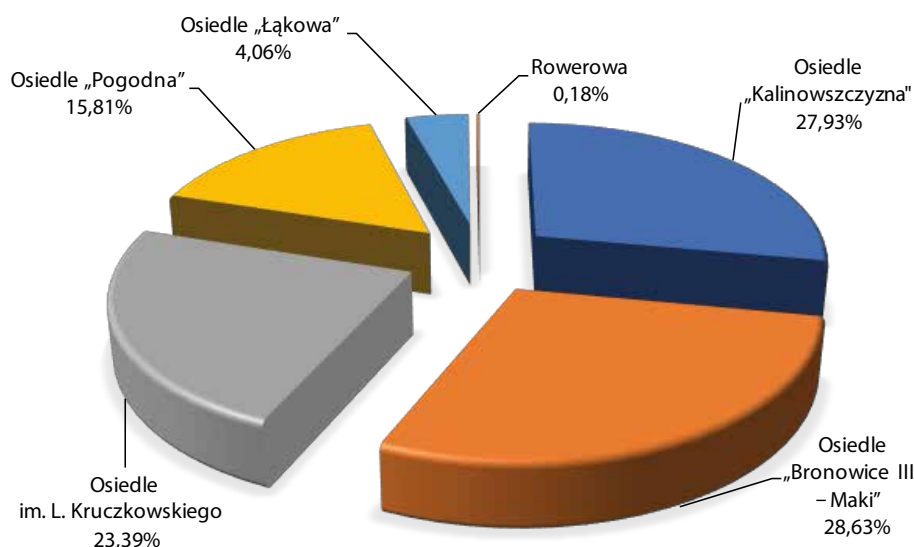
Osiedle „Pogodna” – **1 083**

Osiedle „Łąkowa” – **278**

Rowerowa – **12**

Procentowy udział członków przedstawia poniższy wykres.

**Wykres nr 1**



W 2021 roku członkami Spółdzielni zostały **222** osoby, w tym **168** osób nabyło członkostwo z mocy prawa tj. z tyt. kupna lub darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, spadkobrania, z tyt. uznania roszczenia o zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, natomiast **54** osoby przyjęte zostały do Spółdzielni w związku ze złożeniem deklaracji członkowskiej przystąpienia do Spółdzielni.

W 2021 roku członkostwo w Spółdzielni utraciło **342** członków, w tym:

- **159** na skutek zgonu;
- **183** w związku ze zbyciem lokalu, podziałem majątku, działem spadku.

Liczbę mieszkań oraz strukturę ich własności w rozbiciu na osiedla wg stanu na 31.12.2021 roku przedstawia poniższa tabela:

**Tabela Nr 1**

Osiedle	Prawo odrębnej własności	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Umowy najmu	Razem
„Kalinowszczyzna”	1 181	895	17	15	2 108
„Bronowice III – Maki”	1 238	706	83	3	2 030
im. L. Kruczkowskiego	1 047	626	15	7	1 695
„Pogodna”	835	220	15	10	1 080
„Łąkowa”	86	141	0	0	227
bud. Rowerowa	8	1	0	18	27
<b>Razem w Spółdzielni:</b>	<b>4 395</b>	<b>2 589</b>	<b>130</b>	<b>53</b>	<b>7167</b>

Liczbę i strukturę lokali użytkowych i garaży pokazuje poniższa tabela.

**Tabela Nr 2**

Osiedle	Garaże				Lokale użytkowe			Razem lokale użytkowe
	Własnościowe	Odrębna własność	Umowy najmu	Razem garaże	Własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność	Umowy najmu	
„Kalinowszczyzna”	87	123	0	210	0	2	31	33
„Bronowice III – Maki”	16	32	37	85	2	1	46	49
im. L. Kruczkowskiego	77	5	0	82	2	4	37	43
„Pogodna”	42	96	1	139	7	2	14	23
„Łąkowa”	0	0	0	0	1	1	0	2
Rowerowa 13	3	0	2	5	1	0	1	2
Herberta 22	0	0	0	0	0	0	14	14
Nadbystrzycka 11	0	0	0	0	0	0	3	3
<b>Razem w Spółdzielni:</b>	<b>225</b>	<b>256</b>	<b>40</b>	<b>521</b>	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>146</b>	<b>169</b>

W roku 2021 złożone zostały 43 wnioski o zawarcie aktu notarialnego ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokali, z czego dokonano zawarcia 37 aktów. W tym 34 akty dotyczyły lokali mieszkalnych, a 3 akty dotyczyły garaży. Z przyczyn niezależnych od Spółdzielni 6 wniosków nie zostało zrealizowanych.

W minionym roku odbyły się 2 przetargi na zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Lokale do przetargu pochodziły z tzw. odzysku.

Prowadzona była korespondencja z osobami zajmującymi mieszkania po zmarłych członkach Spółdzielni w sprawie uregulowania stanu prawnego lokalu. Na 93 wezwania do ewentualnych spadkobierców stan prawny uregulowało 26 osób. Kontynuowane były prace związane z przygotowaniem dokumentów do sądu w celu wniesienia przez Spółdzielnię wniosków o stwierdzenie nabycia praw do spadku po zmarłych członkach Spółdzielni, których spadkobiercy pomimo wielokrotnych wezwań przez Spółdzielnię od wielu lat nie uregulowali stanu prawnego lokalu i posiadali zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych.

### III. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWO-KONSERWACYJNA

#### 1. WIEK ZARZĄDZANYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Strukturę wiekową zarządzanych zasobów mieszkaniowych przedstawia tabela nr 3, z której wynika, iż najwięcej budynków w naszej Spółdzielni znajduje się w wieku od 40 do powyżej 50 lat. Jest to wiek budynków, w których wymieniono już stolarkę okienną i drzwiową, a kończy się techniczna trwałość instalacji wewnętrznych, szczególnie instalacji gazu oraz pionów sanitarnych. Instalacje te wymagają wymiany (instalacja sanitarna wykonana z rur żeliwnych) czy modernizacji – instalacje gazu schowane w pionach sanitarnych (mokrych) ze zbiorczymi licznikami bądź instalacje łączone na gwint. Konieczne jest planowanie znacznych środków finansowych na ich dalszą sukcesywną wymianę.

Na dzień 31.12.2021 r. wiek budynków mieszkalnych w poszczególnych osiedlach przedstawiał się następująco:

**Tabela Nr 3**

Lp	Osiedle	Ilość budynków ogółem	Liczba budynków wg lat eksploatacji					
			26 do 30	31 do 35	36 do 40	41 do 45	46 do 50	powyżej 50
1	Kalinowszczyzna	34	–	–	–	–	3	31
2	Bronowice III-Maki	32	4	–	2	1	15	10
3	Kruczkowskiego	23	–	–	–	6	16	1
4	Pogodna	19	–	8	10	1	–	–
5	Łąkowa	2	2	–	–	–	–	–
6	ul. Rowerowa 13	1	–	–	–	–	–	1
7	ul. Herberta 22	1	–	–	–	–	1	–
<b>Razem:</b>		<b>112</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>8</b>	<b>25</b>	<b>33</b>
<b>Struktura procentowa</b>		<b>100%</b>	<b>5,36%</b>	<b>7,14%</b>	<b>10,71%</b>	<b>7,14%</b>	<b>31,25%</b>	<b>38,39%</b>

Działalność remontowo-konserwacyjna wynikała z potrzeb determinowanych w dużej mierze faktem starzenia się zasobów i koniecznością zapobiegania ich degradacji, a także potrzebą wprowadzania wyższych standardów zarówno w dziedzinie technicznych rozwiązań budowlanych, jak również w zakresie estetyki budynków i osiedli. Tak więc utrzymanie budynków i infrastruktury osiedlowej w należytym stanie technicznym, stała poprawa warunków zamieszkiwania i dbałość o estetykę budynków i ich otoczenia było podstawowym zadaniem Zarządu Spółdzielni i podległych mu służb. Roboty remontowo-konserwacyjne wykonywane były zgodnie z rocznym planem rzeczowym remontów, zatwierdzonym uchwałą nr 1/2021 Rady Nadzorczej z dnia 28.01.2021 r., który powstał na podstawie opracowanych wspólnie z Radami Osiedli osiedlowymi planami remontów i konserwacji, w oparciu o coroczne przeglądy zasobów. Szereg prac remontowych i konserwacyjnych wykonywali osiedlowi konserwatorzy, zaś roboty specjalistyczne wymagające odpowiedniego sprzętowania zlecane były wykonawcom zewnętrznym wyłanianym w drodze publicznych, otwartych przetargów. Nadzór nad właściwym wykonywaniem robót sprawowali Zastępcy Kierowników Administracji Osiedli posiadający wymagane prawem uprawnienia budowlane.

Zestawienie ważniejszych robót finansowanych funduszem remontowym, wykonanych w zasobach Spółdzielni w 2021 roku przedstawia tabela nr 4.

**Tabela Nr 4**

<b>Zestawienie najważniejszych robót remontowych wykonanych w roku 2021r. w zasobach mieszkaniowych PSM „Kolejarz” w Lublinie</b>								
Lp	Wyszczególnienie robót	Jedn. miary	Razem Spółdzielnia	Osiedle				
				Kalinowszczyzna	Bronowice III-Maki	Pogodna	Kruczkowskiego	Łąkowa
1	Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach	mieszk.	8	2	1	4	1	
2	Wymiana okien w piwnicach i w pralniach	szt.	3		3			
3	Montaż nawietrzaków okiennych	szt.	11	3		5	3	
4	Docieplenie ścian zewnętrznych	m <sup>2</sup>	11301,98	112,5	4183	1326	5680,48	
5	Docieplenie stropodachów	m <sup>2</sup>	23	23				
6	Malowanie elewacji	m <sup>2</sup>	5358,14		4639	240	479,14	
7	Mycie i odgrzybianie elewacji	m <sup>2</sup>	284			284		
8	Remont dachów	m <sup>2</sup>	642	332		200	110	
9	Wymiana obróbek blacharskich	m <sup>2</sup>	163,9	44,3	15	85	19,6	
10	Wymiana rynien i rur spustowych	mb	848	256	81	182	329	
11	Remont balkonów	szt.	185	30	79	76		
12	Wykonanie daszków nad balkonami	szt.	11		3	8		
13	Malowanie klatki schodowej – budynki niskie	szt.	16	12	4		0	
14	Malowanie klatki schodowej – bud. wysokie	szt.	2				2	
15	Remont wejść do budynku	szt.	8	1		5	2	
16	Wykonanie nawierzchni z kostki betonowej	m <sup>2</sup>	1639,44	1580,44	55			4
17	Wykonanie nawierzchni z asfaltu	m <sup>2</sup>	285,5	285,5				
18	Miejsca postojowe dla samochodów osobowych	szt.	59	59				
19	Wykonanie ogrodzenia	m <sup>2</sup>	259	180			73	6
20	Remont kominów wentylacyjnych	bud.	12	6			6	
21	Doszczelnienie instalacji gazowej	mieszk.	65	64			1	
22	Remont instalacji wodociągowej	bud.	6	4				2
23	Wymiana wodomierzy	szt.	4964	2014	23	2895	32	
24	Remont instalacji kanalizacyjnej-poziomy	punkt	6	3				3
25	Remont kanalizacji burzowej	punkt	5	2			3	
26	Wymiana głowic grzejnikowych	szt.	47	39	4	4		
27	Wymiana grzejników na kl. schodowej i w pralni	szt.	5			4	1	
28	Remont instalacji elektrycznej	bud.	3	2			1	
29	Remont rozdzielnic głównej	szt.	5	3	1		1	
30	Pomiary elektryczne	bud.	26	8	17		1	
31	Montaż opraw z czujnikami ruchu	szt.	194	58	24	26	86	
32	Wymiana domofonów na cyfrowe	szt.	147			147		
33	Wymiana domofonów na cyfrowe	bud.	3			3		
34	Ułożenie terakoty na kondygnacji technicznej	m <sup>2</sup>	93,68	62,68		31		
35	Wykonanie oznakowania Osiedla	szt.	3	1	2			
36	Montaż tablic ogłoszeniowych	szt.	43	12	29		2	
37	Doposażenie placów zabaw – urzadz. zabawowe	szt.	24		7	4	13	
38	Remont altan śmietnik./malowanie	szt.	8	1	1	6		
39	Montaż lamp na budynku i wolnostojących	szt.	13	13				
40	Remont schodów zewnętrznych	kpl.	2		2			
41	Wymiana drzwiczek w szafkach gaz.	szt.	60	60				
42	Malowanie miejsc dla inwalidy, spawalniczy	m <sup>2</sup>	320,02				320,02	
43	Nasadenia żywopłotów	mb	50		16		31	3
44	Rewitalizacja zieleni	ha	0,2		0,1			0,1

Wielkość dochodów i wydatków z funduszu remontowego w 2021 roku w poszczególnych osiedlach pokazuje poniższa tabela.

**Tabela Nr 5**

Lp.	Specyfikacja	Kalinowszczyzna	Kruczkowskiego	Bronowice-Maki	Pogodna	Łąkowa	Rowerowa	Nadbystrzycka	Spółdzielnia Ogółem
1.	Środki funduszu remontowego osiedli (BO + wpływy)	41 675	-230 865	280 172	324 051	251 257	27 437	7 586	<b>701 313</b>
2.	Środki funduszu remontowego nieruchomości (BO + wpływy)	1 891 747	1 312 615	2 040 502	1 463 924	-794 246	102 774	0	<b>6 017 317</b>
3.	Ogółem środki osiedla i nieruchomości (poz. 1 + poz. 2)	<b>1 933 422</b>	<b>1 081 750</b>	<b>2 320 674</b>	<b>1 787 975</b>	<b>-542 989</b>	<b>130 211</b>	<b>7 586</b>	<b>6 718 630</b>
4.	Wydatkowanie środków z funduszu osiedla	594 722	109 919	253 329	179 631	27 355	0	0	<b>1 164 957</b>
5.	Wydatkowanie środków z funduszu nieruchomości	1 102 937	1 222 745	1 399 629	1 055 924	42 190	34 297	4 930	<b>4 862 652</b>
6.	Ogółem wydatkowanie środków osiedla i nieruchomości (poz.4 + poz. 5)	<b>1 697 659</b>	<b>1 332 664</b>	<b>1 652 958</b>	<b>1 235 556</b>	<b>69 545</b>	<b>34 297</b>	<b>4 930</b>	<b>6 027 608</b>
7.	Pozostałość środków na remonty - ogółem wg stanu na 31-12-2021r. (poz. 3 - poz. 6)	<b>235 763</b>	<b>-250 914</b>	<b>667 717</b>	<b>552 420</b>	<b>-612 534</b>	<b>95 914</b>	<b>2 656</b>	<b>691 022</b>

BO – bilans otwarcia roku 2021

Dane przedstawione w powyższych tabelach pokazują jakie najważniejsze prace wykonano w zasobach Spółdzielni, ile posiadano i ile wydatkowano na to środków.

W 2021 roku sukcesywnie realizowane były między innymi zadania takie jak:

- konserwacja zasobów mieszkaniowych,
- wymiana stolarki okiennej,
- docieplenia ścian budynków,
- remont docieplenia ścian zewnętrznych budynków,
- remont balkonów,
- wymiana wodomierzy w mieszkaniach.

## 2. KONSERWACJA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Konserwację zasobów, usuwanie drobnych uszkodzeń i niesprawności, usuwanie skutków wandalizmu, utrzymanie na bieżąco zasobów mieszkaniowych w nienagannym stanie technicznym wykonywali konserwatorzy osiedlowi zatrudnieni w Administracjach Osiedli.

## 3. REALIZACJA PROGRAMU PT. WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ W LOKALACH MIESZKANIOWYCH

W 2021 roku dobiegał końca program wymiany stolarki okiennej w zasobach należących do naszej Spółdzielni na koszt funduszu remontowego. W Osiedlach miały miejsce tylko nieliczne zgłoszenia przez mieszkańców stolarki okiennej do wymiany. Ogółem w roku 2021 w całej Spółdzielni mieszkańcy zawnioskowali wymianę okien tylko w 8 mieszkaniach.

## 4. DOCIEPLENIE ŚCIAN BUDYNKÓW

W 2021 r. w skali całej Spółdzielni zostały wykonane docieplenia ścian budynków na powierzchni 11 302 m<sup>2</sup>.

### 4.1 DOCIEPLENIE ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH BUDYNKÓW W OSIEDLU „POGODNA”

W 2021 r. w Osiedlu „Pogodna” zostały docieplone ściany południowo-wschodnie oraz wyremontowane balkony budynku przy ul. Pogodnej 34 w Lublinie.

Lp.	Adres docieplanego budynku	Powierzchnia wykonanego docieplenia [m <sup>2</sup> ]
1	Pogodna 34	1326 m <sup>2</sup>
	<b>RAZEM</b>	<b>1326 m<sup>2</sup></b>



Do docieplenia pozostały jeszcze ściany budynku przy ul. Pogodnej 34 w Lublinie – segment I – klatka 1, 2 na powierzchni 611 m<sup>2</sup>.

Posiadane środki na funduszu remontowym tej nieruchomości nie pozwoliły dotychczas na wykonanie tych robót, a na wsparcie kredytem bankowym mieszkańcy nie wyrazili zgody.

#### 4.2 REMONT DOCIEPLENIA ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH BUDYNKÓW W OSIEDLU „KALINOWSZCZYŻNA”

W 2021 r. pracami dociepleniowymi objęto ściany osłonowe 1 budynku.

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia wyremontowanego docieplenia [m <sup>2</sup> ]
1	Okrzei 2	112,5 m <sup>2</sup>
	<b>RAZEM</b>	<b>112,5 m<sup>2</sup></b>

#### 4.3 REMONT DOCIEPLENIA ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH BUDYNKÓW W OSIEDLU IM. L. KRUCZKOWSKIEGO

W 2021 r. pracami dociepleniowymi objęto ściany osłonowe 4 budynków.

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia wyremontowanego docieplenia [m <sup>2</sup> ]
1	Róży Wiatrów 3	950 m <sup>2</sup>
2	Z. Herberta 20	1722,48 m <sup>2</sup>
3	Młodzieżowa 6	1504 m <sup>2</sup>
4	Młodzieżowa 9	1504 m <sup>2</sup>
	<b>RAZEM</b>	<b>5 680,48 m<sup>2</sup></b>

#### 4.4 REMONT DOCIEPLENIA ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH BUDYNKÓW W OSIEDLU „BRONOWICE III – MAKI”

W 2021 r. pracami związanymi z remontem docieplenia objęto ściany 9 budynków mieszkalnych:

Lp.	Adres docieplanego budynku	Powierzchnia wykonanego docieplenia [m <sup>2</sup> ]
1	Topolowa 2	450 m <sup>2</sup>
2	Olchowa 6	180 m <sup>2</sup>
3	Elektryczna 59	450 m <sup>2</sup>
4	Elektryczna 61	500 m <sup>2</sup>
5	Bukowa 19	520 m <sup>2</sup>
6	Bukowa 26	520 m <sup>2</sup>
7	Krańcowa 76A	780 m <sup>2</sup>
8	Droga M. Majdanka 49	344 m <sup>2</sup>
9	Droga M. Majdanka 53	439 m <sup>2</sup>
	Razem	4 183 m <sup>2</sup>

#### 5. REMONT BALKONÓW W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH PSM „KOLEJARZ”

Ogółem w Spółdzielni w 2021 r. wyremontowano 185 szt. balkonów.

##### 5.1 OSIEDLE „BRONOWICE III – MAKI”

W roku 2021 wymieniono 79 szt. osłon balkonowych w budynkach przy ul. Olchowej 6, Elektrycznej 59, Krańcowej 103. Ich stan był zły. Nowe wykonane z blachy trapezowej powlekanej są lekkie i trwałe. Jednocześnie skorygowano wysokość balustrad balkonowych do wymaganej przez obowiązujące przepisy wysokości.

##### 5.2 OSIEDLE „POGODNA”

Podczas prac dociepleniowych budynku przy ul. Pogodnej 34 wyremontowano 76 szt. balkonów.

##### 5.3 OSIEDLE „KALINOWSZCZYŻNA”

W roku 2021 na budynku Kalinowszczyzna 8,10, Okrzei 10 wyremontowano 30 szt. balkonów.

## **6. ROBOTY DROGOWE W ZASOBACH PSM „KOLEJARZ”**

W 2021 r. w Osiedlu „Kalinowszczyzna” wybudowano parking dla samochodów osobowych na 59 stanowisk. Wyremontowano również znaczną część ul. Okrzei.

## **7. OKRESOWE PRZEGLĄDY TECHNICZNE ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH – ART. 62 PRAWA BUDOWLANEGO**

Okresowe przeglądy techniczne zasobów mieszkaniowych wykonywane są przez Spółdzielnię na podstawie art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (Dz.U. z 2021 poz. 2351 z późn. zm.). Są to:

- okresowe roczne przeglądy stanu technicznego budynków,
- okresowe pięcioletnie przeglądy stanu technicznego budynków,
- okresowe roczne przeglądy stanu instalacji elektrycznej w lokalach użytkowych,
- okresowe pięcioletnie przeglądy stanu instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych,
- okresowe roczne przeglądy stanu instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych,
- okresowe roczne przeglądy stanu instalacji wentylacji grawitacyjnej w lokalach mieszkalnych,
- okresowe roczne przeglądy przewodów spalinowych,
- okresowe roczne przeglądy stanu instalacji wentylacji mechanicznej w budynkach gdzie wentylacja taka funkcjonuje.

Wymagane przeglądy dotyczą instalacji czy elementów budowlanych od których zależy bezpieczeństwo użytkownika budynku i poprzez wczesne sygnalizowanie usterek mają na celu utrzymanie budynków w dobrym stanie technicznym. Przeglądy są dokonywane przez pracowników technicznych Administracji Osiedli, Działu Eksploatacyjno-Technicznego oraz firmy specjalistyczne np. elektryków czy kominiarzy.

## **8. WYMIANA WODOMIERZY MIESZKANIOWYCH**

Obecnie w naszej Spółdzielni montowane są tylko wodomierze z odczytem radiowym. Dokonanie odczytu wskazań wodomierzy w jednej chwili, bez angażowania w tą czynność mieszkańców ma duże znaczenie dla dokładności rozliczenia należności za wodę. Inną zaletą wodomierzy z odczytem radiowym jest możliwość analizy zużycia wody w przedmiotowym lokalu w okresach krótszych co jest konieczne przy wyjaśnianiu wszelkich reklamacji. Ogółem we wszystkich Osiedlach w 2021 r. wymieniono 4 964 wodomierzy.

## **IV. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA**

W 2021 roku działalność społeczno-kulturalna prowadzona była w osiedlu „Kalinowszczyzna” w Klubie Osiedlowym „Odeon”.

Prowadzone były następujące zajęcia: Akademia Artystycznych Umiejętności (33 osoby), koło rekonstrukcji historycznej i tradycji oręża polskiego (6 osób), zajęcia taneczne (2 grupy po 8 osób), Zumba dla dorosłych (1 grupa, 8 osób). Ponadto klub współorganizował projekty pod nazwą „Topienie Marzanny” oraz kolędowanie lubelskie w dzielnicy Kalinowszczyzna. W ramach działalności klubu zostało zorganizowanych 9 wystaw.

W styczniu 2021 r. klub zorganizował zajęcia dla dzieci i młodzieży w ramach Akcji „Zima w Mieście 2021”. Ze względu na stan pandemii oraz związane z tym restrykcje dotyczące dystansu społecznego zajęcia odbywały się przy pomocy filmów instruktażowych zamieszczanych na stronach internetowych klubu, spotkań na platformach internetowych, poprzez prowadzenie indywidualnych konsultacji telefonicznych, wysyłanie SMS-ów, e-maili itp. Były to zajęcia plastyczne, fotograficzne, muzyczne, taneczne i modelarskie.

Akcja „Klubowe Lato w Klubie Osiedlowym ODEON 2021” zorganizowana była w lipcu 2021 r. w dwóch tygodniowych turnusach. Były to zajęcia klubowe, warsztaty i konkursy plastyczne, poznawanie różnych technik plastycznych, warsztaty cyrkowe, warsztaty kulinarne i cukiernicze, warsztaty folklorystyczne, warsztaty lotnicze i rowerowe, konkurs piosenki, gry planszowe i stolikowe, edukacyjne o historii Lublina. W ramach akcji zostały zorganizowane wycieczki do innych instytucji kultury: Multikina, Ogrodu Botanicznego, Muzeum Wsi Lubelskiej, Domku Loretańskiego i Kościoła w Gołębiu, Muzeum Rowerów, Muzeum Cebularza, Podziemia Kredowego i wzgórza widokowego z Grodziskiem oraz Sanktuarium Matki Bożej Chełmskiej w Chełmie, Symulatora Lotów EXIM w Świdniku, zespołu Pałacowo-Parkowego w Zawieprzycach.

Wszystkie zajęcia i wycieczki organizowane były z zachowaniem reżimu sanitarnego.

Zaznaczyć należy, iż w 2021 r. Klub Osiedlowy „Odeon” uczestniczył z dużym sukcesem w konkursach plastycznych: ogólnopolskim, miejskim i dzielnicowym.

Koszty prowadzenia działalności społeczno-kulturalnej w Klubie Osiedlowym „Odeon” wyniosły w 2021 r. 162 021 zł.

## **V. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA W ZAKRESIE GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych wyniosły w 2021 roku ogółem 41 498 945 zł, w tym eksploatacja bieżąca 28 028 066 zł, koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody 13 470 880 zł.

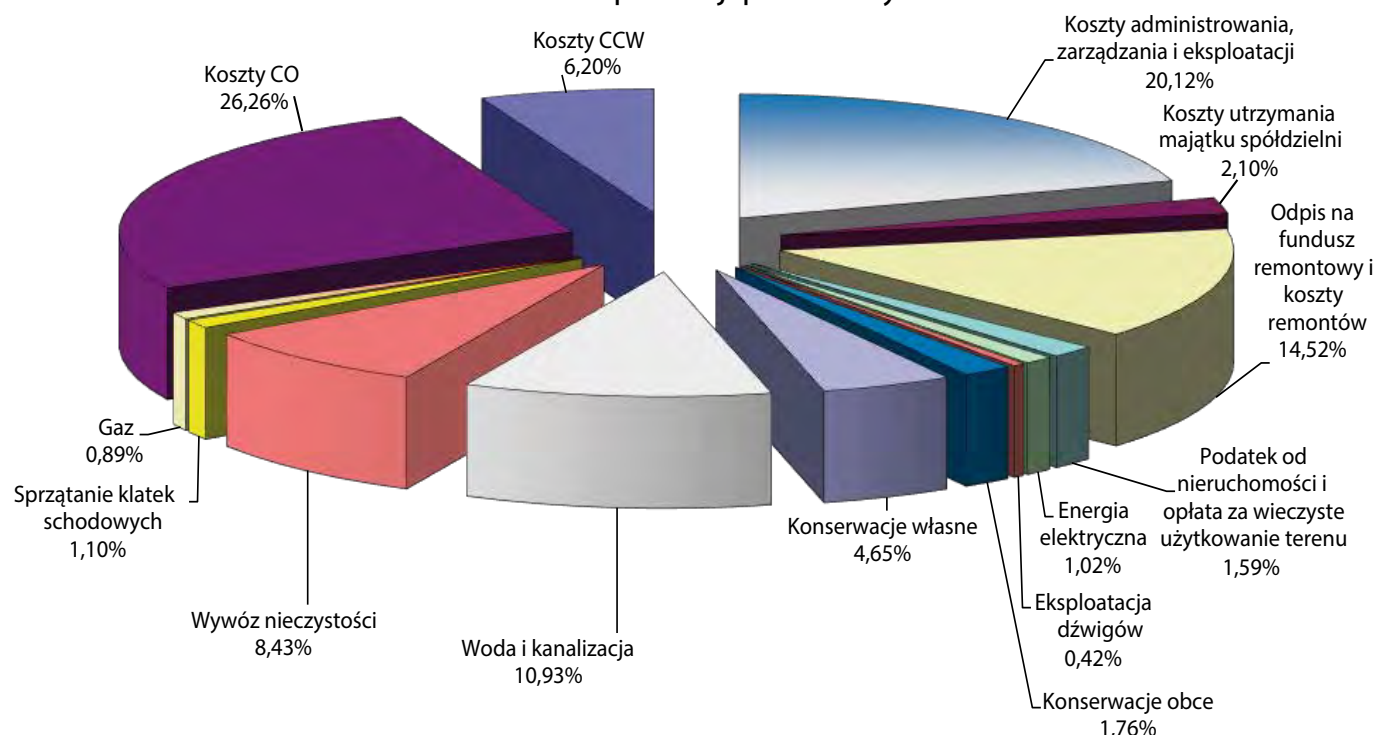
Specyfikację kosztów eksploatacji w latach 2021 i 2020 w skali Spółdzielni, ich strukturę oraz dynamikę zmian przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 6

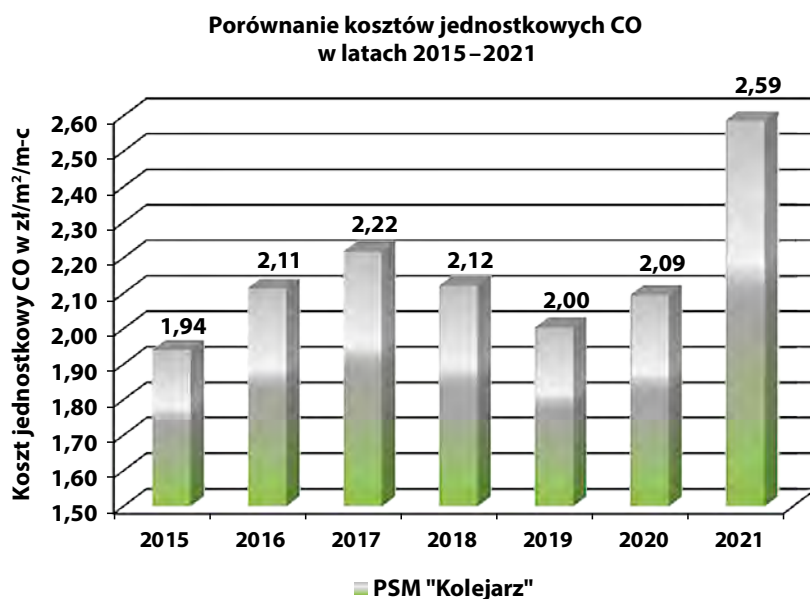
Lp.	Specyfikacja kosztów	Koszty poniesione w 2020	Koszty poniesione w 2021	Udział % - rok 2020	Udział % - rok 2021	Tempo zmian 2021/2020 w %
1.	Koszty administrowania, zarządzania i eksploatacji	8 277 160	8 350 707	21,12%	20,12%	0,89%
2.	Koszty utrzymania majątku spółdzielni	848 577	870 645	2,17%	2,10%	2,60%
3.	Odpis na fundusz remontowy i koszty remontów	5 970 490	6 026 553	15,23%	14,52%	0,94%
4.	Podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie terenu	652 305	660 345	1,66%	1,59%	1,23%
5.	Energia elektryczna	409 627	425 192	1,05%	1,02%	3,80%
6.	Eksploatacja dźwigów	257 038	174 630	0,66%	0,42%	-32,06%
7.	Konserwacje obce	740 945	729 220	1,89%	1,76%	-1,58%
8.	Konserwacje własne	2 009 325	1 930 843	5,13%	4,65%	-3,91%
9.	Woda i kanalizacja	4 663 148	4 536 879	11,90%	10,93%	-2,71%
10.	Wywóz nieczystości	3 240 739	3 498 685	8,27%	8,43%	7,96%
11.	Sprzątanie klatek schodowych	418 394	455 306	1,07%	1,10%	8,82%
12.	Gaz	245 778	369 061	0,63%	0,89%	50,16%
13.	Koszty CO	8 839 660	10 898 326	22,55%	26,26%	23,29%
14.	Koszty CCW	2 619 959	2 572 554	6,68%	6,20%	-1,81%
15.	<b>Razem</b>	<b>39 193 144</b>	<b>41 498 945</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>5,88%</b>

W stosunku do roku poprzedniego koszty wzrosły o 5,88%. Struktura kosztów zależnych od Spółdzielni utrzymała się na podobnym poziomie jak w roku poprzednim. Koszty zależne od Spółdzielni stanowiły 41,40% wszystkich kosztów (w 2020 roku – 43,64%). Na koszty zależne złożyły się takie pozycje, jak: odpis na fundusz remontowy, koszty zarządzania, administrowania i eksploatacji, koszty utrzymania majątku Spółdzielni oraz konserwacje własne. Koszty niezależne od Spółdzielni – dostawa mediów, konserwacje i usługi obce, podatki i opłaty – stanowiły 58,60% wszystkich kosztów (w 2020 roku – 56,36%).

### Struktura kosztów eksploatacji poniesionych w 2021 r.



Analiza kosztów centralnego ogrzewania za rok 2021 dla lokali mieszkalnych wykazała w skali Spółdzielni wzrost kosztów średnio o 23,52% w porównaniu do roku poprzedniego. Średni koszt ogrzania 1 m<sup>2</sup> mieszkania wyniósł w skali Spółdzielni 2,59 zł (2020 r.: 2,09 zł/m<sup>2</sup>/m-c). Porównanie kosztów jednostkowych c.o. w latach 2015-2021 przedstawia poniższy wykres.



Koszty podgrzania wody obejmujące część stałą c.w. i część zmienną dla lokali mieszkalnych były niższe o 1,82% w porównaniu do roku 2020 i wyniosły od 23,80 zł/m<sup>3</sup> w os. „Bronowice III – Maki” do 29,28 zł/m<sup>3</sup> w osiedlu „Łąkowa”. Koszt podgrzania wody w przeliczeniu na 1 m<sup>3</sup> wody wyniósł średnio w Spółdzielni 26,15 zł (2020 r.: 24,89 zł/m<sup>3</sup>).

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków ogółem w 2021 r. wyniosły 4 536 879 zł (2020 r.: 4 663 148 zł). Średnie zużycie wody na osobę w Spółdzielni wyniosło 3,17 m<sup>3</sup> miesięcznie (w 2020 r.: 3,23 m<sup>3</sup>/os/m-c).

Koszty wywozu nieczystości wg zadeklarowanej liczby osób w gospodarstwach domowych dla lokali mieszkalnych wyniosły 3 324 875 zł i były o 8,14% wyższe w porównaniu do roku 2020 (w 2020 r.: 3 074 573 zł). Statystyczna średnioroczna opłata za wywóz nieczystości w zł/osobę/m-c wyniosła w skali Spółdzielni 20,81 (2020 r.: 19,17 zł/osobę/m-c).

Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2021 były niższe od kosztów utrzymania lokali mieszkalnych i garaży zaliczanych do GZM o **317 181,68 zł**. Nadwyżka kosztów nad przychodami utrzymania nieruchomości zgodnie z art. 6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2022.

## VI. WYNIK FINANSOWY SPÓŁDZIELNI

Za rok 2021 Spółdzielnia osiągnęła wynik bilansowy brutto **1 255 041,42 zł (2020 r. 1 047 376,62 zł)** a po odliczeniu podatku dochodowego w kwocie **347 544 zł (2020 r. 359 230 zł)** nadwyżka bilansowa wyniosła **907 497,42 zł (2020 r. 688 146,62 zł)**, w tym:

Specyfikacja		2020 rok	2021 rok
– najem lokali użytkowych	kwota	552.857,03 zł	539.400,22 zł
– reklamy, dzierżawy terenu	kwota	238.472,82 zł	242.326,61 zł
– działalność finansowa i operacyjna	kwota	(-) 58.276,15 zł	185.044,07 zł
– niedobór na działalności społeczno-wychowawczej	kwota	(-) 56.093,50 zł	(-) 71.054,48 zł
– wynik na działalności wyłączonej z opodatkowania	kwota	11.186,42 zł	11.781,00 zł
<b>Razem:</b>		<b>688.146,62 zł</b>	<b>907.497,42 zł</b>

Nadwyżka bilansowa – zdaniem Zarządu – winna być przeznaczona na:

- międzyokresowe rozliczenia kosztów g.z.m (gospodarki zasobami mieszkaniowymi),
- zasilenie funduszu remontowego,
- pokrycie niedoboru działalności społeczno-wychowawczej,
- zasilenie funduszu zasobowego i innych funduszy specjalnych.

Szczegółowy podział nastąpi na Walnym Zgromadzeniu Członków.



## VII. ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE I DZIAŁALNOŚĆ WINDYKACYJNA

Zadłużenia czynszowe na dzień **31.12.2021 r.** wyniosły ogółem **3 607 227 zł** w tym:

**lokale mieszkalne** ..... **3 065 799 zł**

**lokale użytkowe**..... **533 669 zł**

**garaże** ..... **7 759 zł**

W poszczególnych osiedlach łączne zadłużenie na lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach przedstawiało się następująco:

<b>Osiedle „Kalinowszczyzna”</b>	<b>1 144 117 zł</b>
<b>Osiedle im L. Kruczkowskiego</b>	<b>870 385 zł</b>
<b>Osiedle „Bronowice III – Maki”</b>	<b>872 045 zł</b>
<b>Osiedle „Pogodna”</b>	<b>403 777 zł</b>
<b>Osiedle „Łąkowa”</b>	<b>156 045 zł</b>
<b>Budynek Rowerowa 13</b>	<b>13 610 zł</b>
<b>Lokale przy ul. Z. Herberta 22</b>	<b>147 248 zł</b>

Najwyższy wskaźnik zadłużeń w lokalach mieszkalnych wystąpił w budynku przy ul. Rowerowej i wynosił 11,29%, natomiast najniższy w osiedlu Pogodna – 5,33%.

Średnie zadłużenie na jedno mieszkanie ogółem wynosiło 418,88 zł, najwyższe wystąpiło w osiedlu „Łąkowa” i wynosiło 663,94 zł, a najniższe w osiedlu „Pogodna” i wynosiło 350,49 zł.

Zadłużenia do jednego miesiąca stanowiły 8,39% ogółu zadłużeń, od jednego do trzech miesięcy 14,35% zadłużeń, natomiast zadłużenia wielomiesięczne 77,26% zadłużeń. Zadłużenia wielomiesięczne należały do 12,66% dłużników, a ich liczba na dzień 31.12.2021 r. wyniosła 342 osoby. Średnie zadłużenie w tej grupie wynosiło 6 926 zł.

Zadłużenia na lokalach użytkowych wynosiły na koniec roku 533 669 zł, co daje wskaźnik 10,87%. W kwocie tej 84,34% stanowią zadłużenia trzy i więcej miesięczne – jest to kwota 450 095 zł, w tym zadłużenia zasądzone i skierowane do egzekucji komorniczej wynoszą 404 650 zł. Jest to 75,82% całości zadłużeń oraz 89,91% zadłużeń trzy i więcej miesięcznych.

Zadłużenia czynszowe na garażach na koniec 2021 r. wyniosły 7 759 zł – wskaźnik 1,72%.

Windykacja należności to jedno z najważniejszych zadań w działalności Spółdzielni, gdyż zadłużenia czynszowe mają wpływ na kondycję finansową Spółdzielni. Działania windykacyjne prowadzone w 2021 r. polegały w szczególności na:

- systematycznej analizie stanu zadłużeń członków Spółdzielni, właścicieli i najemców lokali użytkowych oraz garaży;
- wysyłaniu wezwań do zapłaty;
- zawieraniu ugód na spłatę zadłużenia;
- wysyłaniu zawiadomień o skierowaniu sprawy do Sądu, a w przypadku lokali użytkowych rozwiązywanie z najemcami zalegającymi w opłatach umów najmu;
- przeprowadzaniu rozmów telefonicznych;
- prowadzeniu korespondencji e-mailowej;
- kierowaniu spraw do Sądu w trybie postępowania upominawczego o nakaz zapłaty;
- kierowaniu spraw do egzekucji komorniczej;
- kierowaniu spraw o eksmisję z zajmowanego lokalu (w przypadku własnościowego prawa do lokalu lub wyodrębnionej własności o licytację tego lokalu);
- wpisywaniu dłużników do Krajowego Rejestru Długów.

### **W minionym roku podjęto następujące działania windykacyjne:**

- wysłano 542 wezwania do zapłaty na kwotę 1 913 674 zł. Wynikiem wysłanych wezwań do zapłaty była spłata całości zadłużenia przez 263 osoby na kwotę 589 604 zł, a w części przez 177 osób na kwotę 306 970 zł. Ogółem wpłacono 896 574 zł,
- wynikiem przeprowadzonych rozmów telefonicznych i korespondencji e-mailowej z 432 osobami zalegającymi w opłatach czynszu jest spłata zadłużenia przez 66 osób na kwotę 124 593 zł, oraz deklaracja części osób do spłaty zadłużenia w późniejszym okresie,
- z 6 dłużnikami zawarto ugody na ratalną spłatę zadłużenia w kwocie 66 604 zł,

- wynikiem działań prowadzonych w poprzednich latach 97 dłużników uregulowało zadłużenie zasądzone na kwotę 355 689 zł,
- do Sądu skierowano 49 spraw na kwotę 334 916 zł,
- otrzymano 12 wyroków z klauzulą wykonalności na kwotę 95 077 zł,
- przed skierowaniem do komornika – zadłużenie zasądzone spłaciło 13 osób na kwotę 38 097 zł,
- do egzekucji przez komornika przekazano 17 spraw na kwotę 154 305 zł,
- spłata za pośrednictwem komornika w 2021 r. wyniosła 239 091 zł,
- efektem finansowym zlicytowanego w 2020 r. mieszkania jest wpłata kwoty 81 680 zł, natomiast 2 dłużników przed licytacją z własnościowego prawa do lokali uchroniła spłata zadłużenia w całości na kwotę 45 941 zł,
- z Krajowego Rejestru Dłużników wykreślono jednego dłużnika po spłacie zadłużenia na kwotę 6 222 zł.

Poniższe tabele obrazują działania windykacyjne w rozbiciu na osiedla.

#### Lokale mieszkalne – Tabela Nr 8

OSIEDLE	Ilość dłużników z zadłuż. 3 m-ce i więcej	Wysłane wezwania do zapłaty	Przeprowadzone rozmowy z dłużnikami i ustalone terminy spłaty	Sprawy zasądzone	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	Zasądzone eksmisje		Licytacje
						ogółem	z lokalem socjalnym	
Kalinowszczyzna	125	89	77	34	20	2	–	8
Bronowice Maki	106	118	71	24	8	4	–	4
Kruczkowskiego	66	136	155	18	9	4	–	4
Pogodna	33	67	111	7	5	1	–	1
Łąkowa	11	10	18	5	3	–	–	2
budynek Rowerowa 13	1	–	–	1	1	–	–	–
<b>Razem</b>	<b>342</b>	<b>420</b>	<b>432</b>	<b>89</b>	<b>46</b>	<b>11</b>	<b>–</b>	<b>19</b>

#### Lokale użytkowe / garaże – Tabela Nr 9

OSIEDLE	Ilość dłużników z zadłużeniem 3 m-ce i więcej	Ilość wysłanych wezwań do zapłaty	Sprawy zasądzone	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej
Kalinowszczyzna	1/8	21/2	0/0	0/0
Bronowice Maki	6/1	33/0	1/0	5/1
Kruczkowskiego	9/0	35/4	2/0	7/0
Pogodna	1/0	8/7	0/0	2/0
Łąkowa	0/0	6/0	0/0	0/0
<b>Budynki przy ulicach: Herberta 22, Nadbystrzycka 11 i Rowerowa 13</b>	<b>3/0</b>	<b>6/0</b>	<b>1/0</b>	<b>3/0</b>
<b>RAZEM</b>	<b>20/9</b>	<b>109/13</b>	<b>4/0</b>	<b>17/1</b>

- w 2021 r. 383 osoby otrzymały dofinansowanie do czynszu z Urzędu Miasta na łączną kwotę 189 653 zł,
- z tytułu odsetek za zwłokę w opłatach czynszu wyegzekwowano kwotę 18 373 zł.

#### VIII. MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI I ŹRÓDŁA JEGO POKRYCIA

Bilans Spółdzielni na dzień 31.XII.2021 r. zamknął się sumą 76 109 527,46 zł i jest to wartość majątku Spółdzielni, na który składa się:

- majątek trwały, którego wartość netto na koniec 2021 r. wyniosła: 52 929 935,42 zł
- majątek obrotowy o wartości: 23 179 592,04 zł.

Zmniejszenie wartości majątku trwałego w stosunku do roku ubiegłego wynika głównie z wyodrębnienia własności lokali w 2021 r. oraz z tytułu systemowego umorzenia zasobów mieszkaniowych. Natomiast zwiększenie wartości aktywów obrotowych związane jest głównie ze wzrostem stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych – głównie z tytułu funduszu remontowego.

Majątek Spółdzielni znajduje pokrycie w zgromadzonych funduszach oraz w kredytach mieszkaniowych zaciągniętych w latach poprzednich.

## FUNDUSZE WŁASNE SPÓŁDZIELNI TO:

Specyfikacja		Stan na 31-12-2021 r.
fundusz udziałowy	–	213 237,99 zł
fundusz wkładów, umorzeń wkładów i waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych	–	33 896 445,65 zł
fundusz zasobowy	–	21 867 417,83 zł
fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych	–	1 157 601,99 zł
zysk netto z lat ubiegłych	–	2 197 616,94 zł
zysk netto za rok obrotowy	–	907 497,42 zł
<b>Razem:</b>	–	<b>60 239 817,82 zł</b>

Szczegółowa informacja na temat poszczególnych pozycji bilansu znajduje się w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego za 2021 r., z którą członkowie Spółdzielni mogą się zapoznać przed Walnym Zgromadzeniem Członków, o ile sytuacja epidemiologiczna pozwoli na jego przeprowadzenie w tym roku.

Sytuacja finansowa Spółdzielni i jej płynność finansowa utrzymana jest na wysokim poziomie o czym świadczą podstawowe wskaźniki finansowe, które zostały zaprezentowane poniżej:

- 1) **wskaźnik płynności bieżącej** wyniósł 2,20 (w 2020 r.: 2,24). Optymalna wartość tego wskaźnika powinna zawierać się w przedziale od 1,2 do 2,0. Jeżeli wartość aktywów obrotowych jest w górnej części tego przedziału na poziomie 2, oznacza to, że Spółdzielnia posiada płynność finansową i nie ma problemów ze spłatą bieżących zobowiązań.
- 2) **wskaźnik płynności szybkiej** – 1,90 (2020 r.: 1,84) przy wielkości modelowej – nie niższej niż 1,2. Posiadany na dzień 31-12-2021 r. środkami pieniężnymi Spółdzielnia jest w stanie pokryć wszystkie swoje zobowiązania.
- 3.) **wskaźnik rotacji należności:** w 2021 r. Spółdzielnia odzyskiwała swoje należności średnio po 23,86 dniach, podczas gdy w roku 2020 – po 22,95 dniach. Taka wysokość wskaźnika świadczy o braku zagrożenia z powodu zatorów płatniczych.

Wszystkie zobowiązania regulowane były na bieżąco. Opinia biegłego rewidenta nie wskazuje na występowanie zjawisk mogących negatywnie rzutować na kondycję organizacyjno-finansową Spółdzielni.

## IX. PODSUMOWANIE

Niniejsze sprawozdanie obrazuje działalność Spółdzielni w 2021 roku, a także przedsięwzięcia, których realizacja prowadzona jest od szeregu lat i będzie kontynuowana w latach następnych.

Stale i systematycznie poprawiamy stan techniczny zasobów. Przeprowadzona termomodernizacja zdecydowanej większości budynków polegająca na dociepleniu elewacji, dociepleniu stropodachów i stropów piwnic, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, remoncie balkonów znacznie poprawiła komfort zamieszkiwania oraz ograniczyła koszty ponoszone na cele ogrzewania mieszkań.

Szczególną wagę przywiązujemy do bezpieczeństwa korzystania z urządzeń budynkowych, przeprowadzając obowiązkowe przeglądy, usuwając na bieżąco wszelkie nieprawidłowości i usterki.

Poprawiamy osiedlową infrastrukturę, place, ciągi pieszo-jezdne, modernizujemy i wzbogacamy o ciekawe, nowoczesne i bezpieczne urządzenia place zabaw dla dzieci. Stale prowadzona jest konserwacja terenów zieleni.

Każdego roku badane jest przez niezależnego Biegłego Rewidenta sprawozdanie finansowe Spółdzielni. Z opinii Biegłego Rewidenta wynika, iż sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra. Zachowana jest pełna płynność finansowa i zdolność płatnicza, dzięki czemu terminowo realizowane były wszelkie należności.

Zadaniem Zarządu Spółdzielni i jego agend było możliwie najpełniejsze w obecnych warunkach zaspokajanie potrzeb związanych z zamieszkiwaniem w naszych osiedlach oraz kompetentna i życzliwa obsługa interesantów.

Lublin, 14.03.2022 r.

Zarząd PSM „Kolejarz”

PRACOWNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„KOLEJARZ” w Lublinie  
ZARZĄD

Ryszard Petkowiec  
Piotr Baranowski  
Marianna Markiewicz



## Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "KOLEJARZ"

20-618 Lublin, ul. Nadbystrzycka 11

KRS / REGON: 000486528

Wkaż 712-010-26-81

BILANS na dzień:

31 grudnia 2021r.

Wyszczególnienie		Stan sald w zł na koniec roku obrotowego	
AKTYWA		31-12-2021	31-12-2020
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>52 929 935,42</b>	<b>55 173 782,95</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne - inne</b>	<b>54 438,36</b>	<b>23 574,16</b>
	1. licencje na oprogramowanie komputerowe itp..	54 438,36	23 574,16
	2. pozostałe	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>52 869 103,27</b>	<b>55 147 924,42</b>
	1. Środki trwałe w użytkowaniu	52 869 103,27	55 147 924,42
	a) grunty	11 905 385,04	12 110 868,56
	- w tym - prawo wieczystego użytkowania	4 933 892,69	5 036 631,05
	b) budynki, lokale (w tym spółdzielcze prawo do lokali) i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	38 528 277,27	40 692 961,08
	c) urządzenia techniczne i maszyny	1 716 790,76	2 157 979,09
	d) środki transportu	477 999,31	0,00
	e) inne środki trwałe	240 650,89	186 115,69
	2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
	3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>4 459,36</b>	<b>349,94</b>
	1. od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	2. od jednostek pozostałych	4 459,36	349,94
<b>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe - aktywa finansowe</b>	<b>1 934,43</b>	<b>1 934,43</b>
	1. Nieruchomości	0,00	0,00
	2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
	3. Długoterminowe aktywa trwałe	1 934,43	1 934,43
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	1 934,43	1 934,43
<b>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	0,00	0,00
	3. Saldo Wn funduszu remontowego nieruchomości - długoterminowa spłata	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>23 179 592,04</b>	<b>22 716 569,90</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>	<b>105 446,22</b>	<b>106 892,30</b>
	1. Materiały	105 446,22	106 892,30
	2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
	3. Produkty gotowe( wyroby gotowe)	0,00	0,00
	4. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
	5. Towary	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>2 770 483,73</b>	<b>2 545 362,27</b>
	1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00
	2. Należności od pozostałych jednostek	2 770 483,73	2 545 362,27
	a) z tytułu opłat za lokale mieszkalne	2 106 260,73	1 996 765,27
	b) z tytułu opłat za lokale użytkowe:	294 546,91	326 725,03
	c) z tytułu dostaw i usług pozostałych, o okresie spłaty:	235 158,00	84 183,88
	- do 12 miesięcy	235 158,00	84 183,88
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	d) z tyt. podatków, dotacji, ceł, ubezpie. społ. oraz innych świadczeń	38 461,19	28 487,36
	e) należności wewnątrzzakładowe	0,00	0,00
	f) inne	96 056,90	109 200,73
	g) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>16 531 800,29</b>	<b>16 173 428,56</b>
	1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	16 531 800,29	16 173 428,56
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	16 531 800,29	16 173 428,56
	- środki pieniężne na rachunkach bankowych	16 478 266,13	16 119 132,90
	- środki pieniężne w kasie	14 834,16	10 095,66
	- inne środki pieniężne	38 700,00	44 200,00
	2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>3 771 861,80</b>	<b>3 890 886,77</b>
	1. Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchom. dotycząca GZM	621 222,75	540 223,67
	2. Saldo Wn funduszu remontowego - nieruchomości	2 924 106,49	3 159 752,21
	3. Pozostałe	226 532,56	190 910,89
	<b>AKTYWA RAZEM:</b>	<b>76 109 527,46</b>	<b>77 890 352,85</b>



**BILANS na dzień: 31 grudnia 2021r.**

Wyszczególnienie		Stan sald w zł na koniec roku obrotowego	
PASYWA		31-12-2021	31-12-2020
<b>A.</b>	<b>FUNDUSZE WŁASNE</b>	<b>60 239 817,82</b>	<b>61 419 730,33</b>
<b>I.</b>	<b>Fundusze podstawowe, w tym:</b>	<b>34 109 683,64</b>	<b>34 715 527,06</b>
	1. Fundusz udziałowy	213 237,99	225 090,90
	2. Fundusz wkładów, umorzeń wkładów i waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych	33 896 445,65	34 490 436,16
<b>II.</b>	<b>Należne wkłady na fundusze podstawowe (wielkość ujemna)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III.</b>	<b>Fundusz zasobowy</b>	<b>21 867 417,83</b>	<b>22 617 205,18</b>
<b>IV.</b>	<b>Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych</b>	<b>1 157 601,99</b>	<b>1 889 381,15</b>
<b>V.</b>	<b>Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto z lat ubiegłych</b>	<b>2 197 616,94</b>	<b>1 509 470,32</b>
<b>VI.</b>	<b>Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto za rok obrotowy</b>	<b>907 497,42</b>	<b>688 146,62</b>
<b>B.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>15 869 709,64</b>	<b>16 470 622,52</b>
<b>I.</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>4 484 422,31</b>	<b>5 506 946,94</b>
	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	2. Wobec pozostałych jednostek	4 484 422,31	5 506 946,94
	a) kredyty i pożyczki	4 484 422,31	5 506 946,94
	b) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
	c) inne	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>10 802 431,40</b>	<b>10 161 816,91</b>
	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00
	2. Wobec pozostałych jednostek	7 126 929,14	6 162 621,40
	a) kredyty i pożyczki	422 626,93	557 921,34
	b) zobowiązania z tyt. dostaw mediów	30 683,29	500 029,03
	c) pozostałe zobow. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagaln.:	3 184 944,10	1 963 170,95
	- do 12 miesięcy	2 694 789,99	1 648 314,99
	- powyżej 12 miesięcy	490 154,11	314 855,96
	d) zobowiązania wobec lokali mieszkalanych	1 430 548,66	1 315 657,59
	e) zobowiązania wobec lokali użytkowych	26 990,23	6 915,31
	f) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
	g) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	h) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	680 282,79	579 981,60
	i) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
	j) inne	1 350 853,14	1 238 945,58
	3. Fundusze specjalne	3 675 502,26	3 999 195,51
	a) fundusz remontowy	3 615 128,19	3 924 438,08
	b) ZFŚS	54 174,91	52 683,73
	c) inne fundusze	6 199,16	22 073,70
<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>582 855,93</b>	<b>801 858,67</b>
	1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	582 855,93	801 858,67
	a) inne rozliczenia międzyokresowe - długoterminowe	0,00	0,00
	b) inne rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe	47 165,75	29 985,89
	c) nadwyżka przychodów nad kosztami dot. nieruchomości GZM	535 690,18	771 872,78
<b>PASYWA RAZEM:</b>		<b>76 109 527,46</b>	<b>77 890 352,85</b>

Sporządzono dnia: 24-02-2022 r.

Sporządziła: Urszula Rudnicka

Imiona i nazwiska oraz podpisy Zarządu

Ryszard Petkowicz

Piotr Baranowski

Marianna Markiewicz

Podpisane certyfikatem  
 kwalifikowanym w pliku  
 .xml 10-03-2022 r.



## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

(WARIANT PORÓWNAWCZY)

za okres 01.01.2021 - 31.12.2021 r.

Wyszczególnienie		Kwota w zł za rok obrotowy	
		2021	2020
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>43 848 863,25</b>	<b>41 545 165,68</b>
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów (wyrobów i usług):	42 384 285,00	39 927 396,75
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	418 784,25	562 709,70
	a) nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM	0,00	0,00
	b) nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM	317 181,68	502 782,90
	c) pozostała zmiana stanu produktów	101 602,57	59 926,80
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	1 045 794,00	1 055 059,23
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>42 827 553,99</b>	<b>40 481 523,47</b>
I.	Amortyzacja	426 952,40	393 245,16
II.	Zużycie materiałów i energii	15 249 519,98	12 965 013,22
III.	Usługi obce	10 197 400,33	10 297 198,87
IV.	Podatki i opłaty:	1 263 885,69	1 250 320,77
	- w tym: podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	7 747 061,13	7 742 743,95
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 473 014,04	1 405 990,70
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	6 469 720,42	6 427 010,80
	w tym odpis na fundusz remontowy	5 953 629,78	5 950 080,67
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C.</b>	<b>Wynik ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>1 021 309,26</b>	<b>1 063 642,21</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>545 773,20</b>	<b>321 636,29</b>
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	111 442,81	0,00
II.	Dotacje (w tym - rozliczane w czasie)	5 823,84	5 823,84
III.	Inne przychody operacyjne	428 506,55	315 812,45
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>353 816,66</b>	<b>475 740,65</b>
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Amortyzacja finansowana dotacjami rozliczanymi w czasie	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	107 452,03	330 862,31
IV.	Inne koszty operacyjne	246 364,63	144 878,34
<b>F.</b>	<b>Wynik z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>1 213 265,80</b>	<b>909 537,85</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>42 317,38</b>	<b>138 266,11</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach:	0,00	0,00
	- w tym: od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Odsetki:	42 317,38	138 266,11
	- w tym: od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V.	Inne	0,00	0,00
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>541,76</b>	<b>427,34</b>
I.	Odsetki:	541,76	427,34
	- w tym: dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV.	Inne	0,00	0,00
<b>I.</b>	<b>Wynik z działalności gospodarczej (F+G-H)</b>	<b>1 255 041,42</b>	<b>1 047 376,62</b>
<b>J.</b>	<b>Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J-I-J.II)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
<b>K.</b>	<b>Wynik brutto (I+/-J)</b>	<b>1 255 041,42</b>	<b>1 047 376,62</b>
<b>L.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>347 544,00</b>	<b>359 230,00</b>
<b>M.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>N.</b>	<b>Wynik netto (K-L-M)</b>	<b>907 497,42</b>	<b>688 146,62</b>

Sporządzono dnia: 24-02-2022 r.

Imiona i nazwiska oraz podpisy Zarządu

Sporządziła: Urszula Rudnicka

Ryszard Petkowicz

Piotr Baranowski

Marianna Markiewicz

Podpisane certyfikatem  
kwalifikowanym w pliku .xml  
10-03-2022 r.



# **Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego**

## **Dla Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Członków Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego**

### **Opinia**

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie, ul. Nadbystrzycka 11, 20-618 Lublin („Spółdzielnia”), na które składa się:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumy 76.109.527,46 zł,
  - rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r. wykazujący zysk netto w wysokości 907.497,42 zł,
  - zestawienie zmian w kapitale własnym
  - rachunek przepływów pieniężnych
- oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 217 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

### **Podstawa opinii**

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1415 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

### **Odpowiedzialność Zarządu za sprawozdanie finansowe**

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia



rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do



wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

#### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 r. („Sprawozdanie z działalności”)

##### *Odpowiedzialność Zarządu*

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

##### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

#### **Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Jan Chabros, działający w imieniu Wojciech Sadowski Biuro Audytorskie z siedzibą Lublin, ul. Chopina 24/17 wpisanego na listę firm audytorskich pod numerem 1723 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Jan Chabros



Kluczowy Biegły Rewident

Nr 442 w Rejestrze Biegłych Rewidentów

Lublin 16 marca 2022 roku

# SPRAWOZDANIE

## RADY NADZORCZEJ PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ” W LUBLINIE Z DZIAŁALNOŚCI W 2020 ROKU

Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza przedstawia sprawozdanie z działalności w 2020 roku.

Skład osobowy Rady i jej struktura organizacyjna przedstawia się następująco:

### Prezydium Rady

1. **Andrzej Zięba** – Przewodniczący Rady
  2. **Antoni Hoffman** – Zastępca Przewodniczącego Rady
  3. **Ewa Mateuszuk** – Sekretarz Rady
- oraz Przewodniczący poszczególnych Komisji.

### Skład Komisji:

#### Komisja Rewizyjna

1. Jan Pastucha – Przewodniczący
2. Zofia Mazuś – Zastępca Przewodniczącego
3. Hanna Burdon – Członek
4. Jolanta Smalej – Członek
5. Marian Czubak – Członek

#### Komisja Samorządowo – Organizacyjna

1. Renata Janowska – Przewodnicząca
2. Piotr Małek – Zastępca Przewodniczącej
3. Anna Berus – Członek
4. Iwona Rydz – Członek
5. Joanna Semeniuk – Członek

#### Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

1. Wiesław Iskra – Przewodniczący
2. Leszek Lewandowski – Zastępca Przewodniczącego
3. Adam Skowronek – Członek
4. Witold Gospodarek – Członek
5. Hanna Wolańska – Członek

#### Komisja Mieszkaniowa

1. Joanna Dylon – Przewodnicząca
2. Małgorzata Surowiecka – Z-ca Przewodniczącej do 31.03.2020 r.  
Józef Jaworski – Z-ca Przewodniczącej od 01.04.2020 r. zmarł 12.11.2020 r.
3. Halina Rój – Członek

W minionym roku Rada Nadzorcza odbyła 8 posiedzeń, w tym 5 w sposób zdalny. W miarę potrzeb odbywały się spotkania Prezydium Rady oraz Komisji problemowych, które pracowały organizując spotkania w sposób stacjonarny lub przy wykorzystaniu środków komunikowania się na odległość.

Rada rozpatrywała sprawy związane z funkcjonowaniem Spółdzielni, zgłoszone przez Zarząd, organy samorządowe oraz członków. Komisje problemowe przeprowadzały

szczegółową analizę i poddawały ocenie sprawy objęte porządkiem posiedzeń Rady oraz proponowane przez Zarząd rozwiązania, przedstawiały swoje wnioski i propozycje. Zgodnie z zakresem swoich kompetencji badały i analizowały problemy podnoszone w korespondencji.

W roku sprawozdawczym zgodnie z kompetencjami Rada Nadzorcza podjęła 21 uchwał.

Uchwały Rady Nadzorczej zostały podjęte w następujących sprawach:

- zatwierdzenia planów rzeczowych remontów zasobów Spółdzielni na 2020 rok;
- wyrażenia zgody na zakup i montaż czujników tlenu węgla w mieszkaniach Osiedla im L. Kruczkowskiego;
- zatwierdzenia „Regulaminu Rady Nadzorczej w sprawie trybu obradowania oraz sposobu podejmowania uchwał na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikowania się na odległość”;
- zatwierdzenia „Regulaminu Rady Osiedla w sprawie trybu obradowania oraz sposobu podejmowania uchwał na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikowania się na odległość”;
- przyjęcia „Sprawozdania z realizacji zadań gospodarczych Spółdzielni za 2019 r.”;
- oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 rok;
- przyjęcia „Sprawozdania Rady Nadzorczej Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie z działalności w 2019 r.”;
- przyjęcia „Sprawozdania Zarządu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie z działalności w 2019 r.”;
- podziału na części Walnego Zgromadzenia Członków i zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia;
- zatwierdzenia przesunięcia terminu zwołania obrad Walnego Zgromadzenia Członków w 2020 roku;
- zgłoszenia kandydatów na przedstawicieli Spółdzielni na zjazd przedkongresowy VII Kongresu Spółdzielczości;
- rozwiązania umowy o pracę na zasadzie porozumienia stron z Zastępcą Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno-Technicznych Panem Witoldem Pawłowskim i ponownego zawarcia umowy z zatrudnieniem na stanowisku Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacyjno-Technicznych;
- zmiany wyżej wymienionej uchwały w zakresie upoważnionych członków Rady Nadzorczej do podpisania dokumentów związanych z rozwiązaniem i ponownym zawarciem umowy o pracę z Zastępcą Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno-Technicznych Panem Witoldem Pawłowskim;
- przyjęcia „Sprawozdania z realizacji zadań gospodarczych Spółdzielni za I półrocze 2020 r.”;



- wniosku o przymusową sprzedaż własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Krzemienieckiej 1/71;
- zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni na 2020 rok;
- zatwierdzenia założeń do planu gospodarczego Spółdzielni na rok 2021;
- zatwierdzenia planu gospodarczego Spółdzielni na 2021 rok;
- zatwierdzenia planu kosztów nieruchomości na 2021 rok;
- zatwierdzenia stawek opłat eksploatacyjnych na 2021 rok;
- zatwierdzenia stawki czynszowej oraz opłat za media i świadczenia dla lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Krętej 2 wybudowanym przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

W swych całorocznych działaniach Rada Nadzorcza szczególnie naciskała na stałe monitorowanie i utrzymanie właściwej kondycji finansowej Spółdzielni, zabezpieczając prawidłową realizację podjętych decyzji gospodarczych.

Całościowa ocena działalności gospodarczej Spółdzielni dokonana została dwukrotnie, tj. za 2019 rok i za I półrocze 2020 roku. Zawarte w planie gospodarczym wskaźniki konfrontowano z faktycznym wykonaniem poszczególnych pozycji planu.

Rada Nadzorcza każdorazowo zalecała przestrzeganie dyscypliny finansowej, oszczędne gospodarowanie środkami Spółdzielni, a także konsekwentne, skuteczne egzekwowanie należności czynszowych jako warunku zachowania płynności finansowej. Na podstawie przedstawionych analiz i przeprowadzonych kontroli przez Komisję Rewizyjną Rady jak również bieżące monitorowanie realizacji planowanych zadań Spółdzielni przez Rady Osiedli można stwierdzić, że respektowane były założenia planowe.

Rada Nadzorcza analizowała stan zatrudnienia w Spółdzielni w kontekście stojących przed nią zadań. Po uzyskaniu opinii poszczególnych Rad Osiedli odnoszących się do zatrudnienia w Administracjach, a także opinii Komisji Samorządowo – Organizacyjnej dotyczącej biura Zarządu i Spółdzielni jako całości, Rada Nadzorcza postanowiła zatwierdzić strukturę organizacyjną na 2021 rok.

W minionym roku do Rady Nadzorczej wpłynęło 12 pism, z czego 1 skierowane do wiadomości Rady.

Poruszane w korespondencji kwestie dotyczyły następujących spraw:

- zakłóceń w dostawach ciepłej wody do mieszkań w pionie budynku w osiedlu „Kalinowszczyzna”;
- odroczenia egzekucji windykacji związanej z zadłużeniem z tytułu opłat eksploatacyjnych mieszkańca osiedla „Kalinowszczyzna”;
- rozliczenia kosztów ogrzewania mieszkania w osiedlu „Kalinowszczyzna”;

- dokonania analizy prawnej możliwości wstrzymania wypłacania diet dla członków Rady Nadzorczej i Rad Osiedli w związku ze stanem epidemii, zgromadzone oszczędności przeznaczyć na wyposażenie pracowników administracji w środki zwiększające bezpieczeństwo ich pracy;
- skierowania do sądu wniosku o nakaz sprzedaży sądowej lokalu mieszkalnego, którego właściciel w sposób rażący i uporczywy wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu (stwarzając realne zagrożenie dla zdrowia i życia sąsiadów);
- w sprawie pracowniczej dotyczącej stosunku pracy Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni.

Rada Nadzorcza przeanalizowała i zaopiniowała sprawozdanie finansowe za 2019 rok ze szczególnym uwzględnieniem bilansu i wskaźników charakteryzujących gospodarkę Spółdzielni w roku objętym sprawozdaniem. Opiniowała propozycję podziału nadwyżki bilansowej. Sformułowała całościową ocenę działalności Spółdzielni za 2019 rok.

Członkowie Rady interesowali się sprawą wynajęcia lokalu użytkowego położonego przy ul. Herberta 14 i z zadowoleniem przyjęli informację o wynikach negocjacji Spółdzielni z Urzędem Miasta, które doprowadziły do zawarcia umowy najmu lokalu z przeznaczeniem na działalność Filii Dzielnicowego Domu Kultury.

Członkowie Rady śledzili bieżącą działalność Spółdzielni w szczególności zwracając uwagę na wpływ koronawirusa na sytuację finansową Spółdzielni oraz na stan zadłużeń na lokalach mieszkalnych i efekty prowadzonej działalności windykacyjnej.

Podsumowując pracę Rady Nadzorczej należy zaznaczyć, że jej członkowie odpowiedzialnie i z dużym zaangażowaniem wypełniali powierzone im funkcje nadzorczo-kontrolne pomimo ograniczeń wynikających ze stanu epidemii. Frekwencja członków na posiedzeniach Rady w ubiegłym roku wyniosła 98,25 %.

Na podstawie przeprowadzonych analiz działalności gospodarczej Spółdzielni, w oparciu o sprawozdanie Biegłego Rewidenta, Rada Nadzorcza czuje się w pełni upoważniona do przedstawienia wniosku Walnemu Zgromadzeniu Członków o udzielenie absolutorium Członkom Zarządu za 2020 rok.

Rada Nadzorcza składa serdeczne podziękowania Zarządowi, członkom Rad Osiedli, działaczom Rad Dzielnic oraz wszystkim zaangażowanym mieszkańcom Spółdzielni za wkład włożony w jej działanie, licząc jednocześnie na dalszą owocną współpracę.

Sprawozdanie zostało przyjęte w dniu 24 czerwca 2021 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Ewa Maluszuk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Andrzej Zięba

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ” W LUBLINIE Z DZIAŁALNOŚCI W 2020 ROKU ( SKRÓCONE)

## I. STAN ORGANIZACYJNY SPÓŁDZIELNI

Działalność Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie w roku sprawozdawczym 2020 prowadzona była na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r., Ustawy – Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. oraz postanowień zawartych w Statucie i innych przepisach wewnętrznych Spółdzielni.

Spółdzielnię kierował Zarząd w składzie:

---

**inż. Ryszard Petkowicz** – Prezes Zarządu

---

**mgr inż. Witold Pawłowski** – Zastępca Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno-Technicznych

---

**Marianna Markiewicz** – Zastępca Prezesa Zarządu ds. Ekonomiczno-Finansowych

---

W roku ubiegłym odbyło się 44 posiedzeń Zarządu, w tym 13 w sprawach członkowskich, na których rozpatrywano sprawy wymagające decyzji kolegialnych.

Ze względu na ogłoszony w kraju stan epidemii, wywołany wirusem SARS-CoV-2 oraz w oparciu o art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID – 19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 r. poz. 568), który to przepis w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii zawiesza stosowanie art. 39 §1 ustawy z dnia 16 września 1982 r – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2020 r. poz. 275) oraz stosowanie art. 8<sup>3</sup> ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 poz. 845), a w konsekwencji zawiesza także obowiązek wynikający z § 32 ust.1 Statutu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie oraz na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Zarząd postanowił o przesunięciu terminu zwołania obrad Walnego Zgromadzenia do czasu odwołania stanu epidemii.

Zasoby Spółdzielni zgrupowane są w 5 osiedlach:

---

Osiedle „**Bronowice III – Maki**”

---

Osiedle „**Kalinowszczyzna**”

---

Osiedle **im. L. Kruczkowskiego**

---

Osiedle „**Łąkowa**”

---

Osiedle „**Pogodna**”

---

Poza wymienionymi osiedlami znajdują się budynki: Rowerowa 13 oraz budynek administracyjno-biurowy przy ul. Nadbystrzyckiej 11 będący siedzibą Zarządu Spółdzielni.

Na koniec 2020 roku w zarządzanych zasobach Spółdzielni znajdowało się **7 167** mieszkań, **149** lokali użytkowych i **521** garaży.

Liczba członków Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r. wynosiła ogółem 6 970.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w 2020 r. w etatach wynosiło 141,25.

## II. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Spółdzielnia zrzeszała **6 970** członków, w tym **6 879** posiadających prawo do lokalu mieszkalnego, garażu i lokalu użytkowego zamieszkałych w zasobach Spółdzielni, **21** członków posiadających tylko prawo do lokalu użytkowego (niezamieszkałych w zasobach Spółdzielni), **70** posiadających prawo tylko do garażu (niezamieszkałych w zasobach Spółdzielni). **1 431** właścicieli bądź współwłaścicieli posiadających prawo odrębnej własności lokalu nie posiadało członkostwa (**1 378** do lokali mieszkalnych, **53** do garaży).

W poszczególnych osiedlach liczba członków przedstawiała się następująco:

Osiedle „Kalinowszczyzna” – **1 945**

Osiedle „Bronowice III– Maki” – **2 000**

Osiedle im. L. Kruczkowskiego – **1 633**

Osiedle „Pogodna” – **1 101**

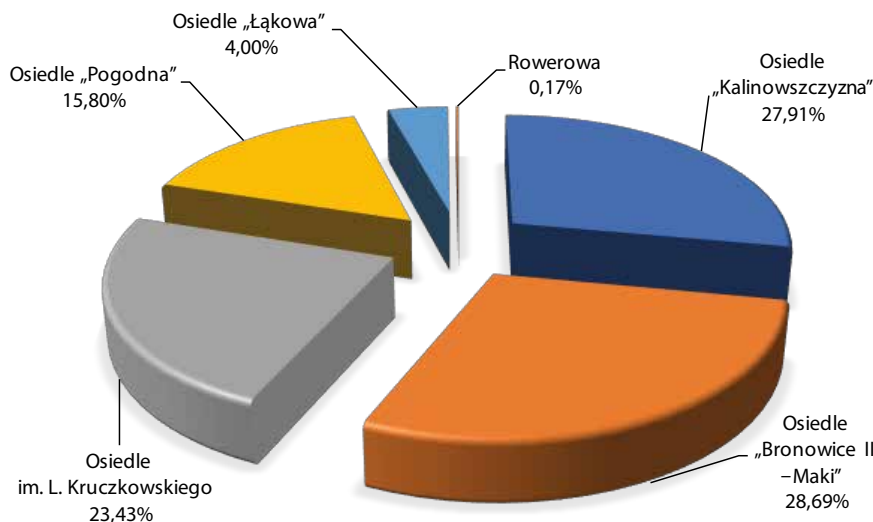
Osiedle „Łąkowa” – **279**

Rowerowa – **12**



Procentowy udział członków przedstawia poniższy wykres.

**Wykres nr 1**



W 2020 roku członkami Spółdzielni zostały **172** osoby, w tym **134** osoby nabyły członkostwo z mocy prawa tj. z tyt. kupna lub darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, spadkobrania, z tyt. uznania roszczenia o zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, 38 osób przyjętych zostało do Spółdzielni w związku ze złożeniem deklaracji członkowskiej przystąpienia do Spółdzielni.

W 2020 roku członkostwo w Spółdzielni utraciło **281** członków, w tym:

- **109** na skutek zgonu;
- **172** w związku ze zbyciem lokalu, podziałem majątku, działem spadku.

Liczbę mieszkań oraz strukturę ich własności w rozbiu na osiedla wg stanu na 31.12.2020 roku przedstawia poniższa tabela:

**Tabela Nr 1**

Osiedle	Prawo odrębnej własności	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Umowy najmu	Razem
„Kalinowszczyzna”	1 171	903	19	15	2 108
„Bronowice III - Maki”	1 225	711	91	3	2 030
im. L. Kruczkowskiego	1 039	633	16	7	1 695
„Pogodna”	833	222	15	10	1 080
„Łąkowa”	85	142	0	0	227
bud. Rowerowa	8	1	0	18	27
<b>Razem w Spółdzielni:</b>	<b>4 361</b>	<b>2 612</b>	<b>141</b>	<b>53</b>	<b>7 167</b>

Liczbę i strukturę lokali użytkowych i garaży pokazuje poniższa tabela.

**Tabela Nr 2**

Osiedle	Garaże			Razem garaże	Lokale użytkowe			Razem lokale użytkowe
	Własnościowe	Odrębna własność	Umowy najmu		Własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność	Umowy najmu	
„Kalinowszczyzna”	89	121	0	210	0	2	30	32
„Bronowice III - Maki”	16	32	37	85	2	1	46	49
im. L. Kruczkowskiego	77	5	0	82	2	4	33	39
„Pogodna”	43	95	1	139	7	2	5	14
„Łąkowa”	0	0	0	0	1	1	0	2
Rowerowa 13	3	0	2	5	1	0	1	2
Herberta 22	0	0	0	0	0	0	8	8
Nadbystrzycka 11	0	0	0	0	0	0	3	3
<b>Razem w Spółdzielni:</b>	<b>228</b>	<b>253</b>	<b>40</b>	<b>521</b>	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>126</b>	<b>149</b>

Na przestrzeni roku 2020 dokonanych zostało 380 transakcji dotyczących kupna-sprzedaży lokalu, darowizny, umów dożywocia, notarialnie sporządzonych poświadczeń dziedziczenia, postanowienia sądu o nabyciu praw do spadku, zniesienia współwłasności itp.

Prowadzona była korespondencja z osobami zajmującymi mieszkania po zmarłych członkach Spółdzielni w sprawie uregulowania stanu prawnego lokalu. Na 86 wezwań do ewentualnych spadkobierców stan prawny uregulowało 36 osób. Kontynuowane były prace związane z przygotowaniem dokumentów do sądu w celu wniesienia przez Spółdzielnię wniosków o stwierdzenie nabycia praw do spadku po zmarłych członkach Spółdzielni, których spadkobiercy pomimo wielokrotnych wezwań przez Spółdzielnię od wielu lat nie uregulowali stanu prawnego lokalu i posiadali zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych. Prowadzona była współpraca z Wydziałem Spraw Administracyjnych Urzędu Miasta w Lublinie oraz Urzędem Stanu Cywilnego w Lublinie. Współpraca na tym odcinku była bardzo trudna i długotrwała z uwagi na COVID-19 oraz przepisy RODO, które w wielu przypadkach uniemożliwiają uzyskanie potrzebnych danych.

### III.DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWO-KONSERWACYJNA

W 2020 roku Spółdzielnia zarządzała 129 budynkami, w tym 112 mieszkalnymi stanowiącymi zasoby Spółdzielni oraz jednym budynkiem będącym wspólnotą na podstawie zawartej umowy o zarządzanie.

Zadaniem Zarządu Spółdzielni i administracji osiedli było utrzymanie budynków i osiedlowej infrastruktury w należytym stanie technicznym, poprawa bezpieczeństwa zamieszkiwania i korzystania z urządzeń budynkowych i osiedlowych, a także dbałość o estetykę budynków i ich otoczenia.

Istotne znaczenie w kontekście realizacji tych zadań gospodarki zasobami mieszkaniowymi ma wiek budynków.

#### 1. WIEK ZARZĄDZANYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Strukturę wiekową zarządzanych zasobów mieszkaniowych przedstawia tabela nr 3, z której wynika, iż najwięcej budynków w naszej Spółdzielni znajduje się w wieku od 41 do powyżej 50 lat. Jest to wiek budynków, w których wymieniono już stolarkę okienną i drzwiową, a kończy się techniczna trwałość instalacji wewnętrznych szczególnie instalacji gazu oraz pionów sanitarnych. Instalacje te wymagają wymiany (instalacja sanitarna wykonana z rur żeliwnych) czy modernizacji – instalacje gazu schowane w pionach sanitarnych (mokrych) ze zbiorczymi licznikami. Konieczne jest planowanie środków finansowych na ich wymianę.

Na dzień 31.12.2020 r. wiek budynków mieszkalnych w poszczególnych osiedlach przedstawiał się następująco:

**Tabela Nr 3**

Lp	Osiedle	Ilość budynków ogółem	Liczba budynków wg lat eksploatacji					
			26 do 30	31 do 35	36 do 40	41 do 45	46 do 50	powyżej 50
1	„Kalinowszczyzna”	34	–	–	–	3	1	30
2	„Bronowice III-Maki”	32	4	–	2	4	12	10
3	im. L. Kruczkowskiego	23	–	–	–	6	16	1
4	„Pogodna”	19	1	8	10	–	–	–
5	„Łąkowa”	2	2	–	–	–	–	–
6	ul. Rowerowa 13	1	–	–	–	–	1	–
7	ul. Herberta 22	1	–	–	–	–	1	–
<b>Razem:</b>		<b>112</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>31</b>	<b>41</b>
<b>Struktura procentowa</b>		<b>100%</b>	<b>6,25%</b>	<b>7,14%</b>	<b>10,71%</b>	<b>11,61%</b>	<b>27,68%</b>	<b>36,61%</b>

Działalność remontowo-konserwacyjna wynikała z potrzeb determinowanych w dużej mierze faktem starzenia się zasobów i koniecznością zapobiegania ich degradacji, a także potrzebą wprowadzania wyższych standardów zarówno w dziedzinie technicznych rozwiązań budowlanych, jak również w zakresie estetyki budynków i osiedli. Tak więc utrzymanie budynków i infrastruktury osiedlowej w należytym stanie technicznym, stała poprawa warunków zamieszkiwania i dbałość o estetykę budynków i ich otoczenia było podstawowym zadaniem Zarządu Spółdzielni i podległych mu służb. Roboty remontowo-konserwacyjne wykonywane były zgodnie z opracowanymi wspólnie z Radami Osiedli osiedlowymi planami remontów i konserwacji, a te z kolei opracowywano w oparciu o coroczne przeglądy zasobów. Szereg prac remontowych i konserwacyjnych wykonywali osiedlowi konserwatorzy, zaś roboty specjalistyczne wymagające odpowiedniego sprzętowania zlecane były wykonawcom zewnętrznym wyłanianym w drodze publicznych, otwartych przetargów. Nadzór nad właściwym wykonywaniem robót sprawowali Z-cy Kierowników Administracji Osiedli posiadający wymagane prawem uprawnienia budowlane.

Zestawienie ważniejszych robót finansowanych funduszem remontowym, wykonanych w zasobach Spółdzielni w 2020 roku przedstawia tabela nr 4.

**Tabela Nr 4**

<b>Zestawienie najważniejszych robót remontowych wykonanych w roku 2020 r. w zasobach mieszkaniowych PSM „Kolejarz” w Lublinie</b>								
Lp	Wyszczególnienie robót	Jedn. miary	Razem Spółdzielnia	Osiedle				
				Kalinowszczyzna	Bronowice III- -Maki	Pogodna	Kruczkowskiego	Łąkowa
1	Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach	mieszk.	6	2	1	1	2	
2	Wymiana okien w piwnicach i w pralniach	szt.	14	9		5		
3	Wymiana okien w lokalach użytkowych	m <sup>2</sup>	24,94				19,74	5,2
4	Docieplenie ścian zewnętrznych	m <sup>2</sup>	9633		4406	1085	4142	
5	Malowanie elewacji	m <sup>2</sup>	10613	285	4406	1804	4118	
6	Remont dachów	m <sup>2</sup>	819	27	597	195		
7	Wymiana obróbek blacharskich	m <sup>2</sup>	23,5	23,5				
8	Wymiana rynien i rur spustowych	mb	725,5	305,5	154		266	
9	Remont balkonów	szt.	258	52	46	80	80	
10	Wykonanie daszków nad balkonami	szt.	17			9	8	
11	Malowanie klatki schod. bud.niskie	szt.	12	12				
12	Malowanie klatki schod. – bud. wysokie	szt.	4		2		2	
13	Remont wejść do budynku	szt.	3	3				
14	Wymiana drzwi wejściowych. do bud.	szt.	10			8		2
15	Wykonanie nawierzchni z kostki beton	m <sup>2</sup>	3396	280	250	552	2194	120
16	Wykonanie nawierzchni asfaltem	m <sup>2</sup>	16,5	0			16,5	
17	Miejsca postojowe dla samochodów osob.	szt.	16	6			10	
18	Opaski wokół budynku	m <sup>2</sup>	197			13		184
19	Doszczelnienie instalacji gazowej	mieszk.	48	39	1		8	
20	Wymiana wodomierzy	szt.	3105	443	1849		813	
21	Monitoring miejsc zagrożonych	kpl	1				1	
22	Doposażenie placów zabaw – urządzenia	szt.	5	3	2			
23	Montaż opraw z czujnikami ruchu	szt.	319	147	41	116	15	
24	Remont instalacji elektrycznej	bud.	8	8				
25	Remont rozdzielnic głównej	szt.	21	6	15			
26	Pomiary elektryczne	bud.	39	3		11	25	
27	Remont instalacji kanalizacyjnej-poziomy	punkt	5	3		2		
28	Wymiana grzejników na kl. schod. i w pralni	szt.	21	15	6			
29	Montaż nawietrzaków okiennych	szt.	5				5	
30	Monitoring osiedlowy	kamery	4		4			
31	Ułożenie terakoty na kond. technicznej	m <sup>2</sup>	270	155		41	74	
32	Remont kanalizacji burzowej	punkt	3				3	
33	Wykonanie oznakowania osiedla	szt.	2	2				
34	Wymiana głowic grzejnikowych	szt.	52	52				
35	Remont instalacji wodociągowej	bud.	4	4				
36	Montaż tablic ogłoszeniowych	szt.	5	5				
37	Remont altan śmietnik./malowanie	szt.	13	1		6	6	
38	Montaż lamp na budynku i wolnostojące	szt.	10	7	3			
39	Remont schodów zewnętrznych	kpl.	2	2				
40	Podjazd do bud dla niepełnospr.	szt.	1	1				
41	Wykonanie nowych dźwigów osobowych	szt.	2	2				
42	Wymiana drzwiczek w szafkach gaz.	szt.	133	131		2		
43	Oslony p.wiatrowe przy wejściach bud.	bud.	1	1				
44	Mycie i odgrzybianie elewacji	bud.	2	2				
45	Nasadzenia żywopłotów	mb	120		120			
46	Rewitalizacja zieleni	ha	0,03				0,03	

Wielkość dochodów i wydatków z funduszu remontowego w 2020 roku w poszczególnych osiedlach pokazuje poniższa tabela.

**Tabela Nr 5**

Lp.	Specyfikacja	Kalinowszczyzna	Kruczkowskiego	Bronowice-Maki	Pogodna	Łąkowa	Rowerowa	Nadbystrzycka	Ogółem Spółdzielnia
1.	Środki funduszu remontowego osiedli (BO + wpływ)	71 078	-5 676	825 095	326 010	204 396	27 437	30 012	1 478 350
2.	Środki funduszu remontowego nieruchomości (BO + wpływ)	2 382 638	1 730 092	2 088 393	1 095 332	-865 871	91 949	0	6 522 534
3.	Ogółem środki osiedla i nieruchomości (poz. 1 + poz. 2)	2 453 716	1 724 416	2 913 487	1 421 342	-661 475	119 386	30 012	8 000 884
4.	Wydatkowanie środków z funduszu osiedla	159 156	286 212	544 923	228 682	2 898	0	0	1 221 871
5.	Wydatkowanie środków z funduszu nieruchomości	1 903 183	1 712 561	1 600 638	646 040	127 409	2 071	22 426	6 014 327
6.	Ogółem wydatkowanie środków osiedla i nieruchomości (poz. 4 + poz. 5)	2 062 339	1 998 772	2 145 560	874 722	130 307	2 071	22 426	7 236 198
7.	Pozostałość środków na remonty - ogółem wg stanu na 31-12-2020r. (poz. 3 - poz. 6)	391 377	-274 356	767 927	546 619	-791 782	117 315	7 586	764 686

BO – bilans otwarcia roku 2020

Dane przedstawione w powyższych tabelach pokazują jakie najważniejsze prace wykonano w zasobach Spółdzielni, ile posiadano i ile wydatkowano na to środków.

W 2020 roku sukcesywnie realizowane były między innymi zadania takie jak:

- konserwacja zasobów mieszkaniowych,
- kontynuacja realizacji programu termomodernizacji, w tym:
  - wymiana stolarki okiennej,
  - docieplenia ścian budynków,
- remont balkonów,
- roboty drogowe,
- wymiana wodomierzy w mieszkaniach.

## 2. KONSERWACJA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Konserwację zasobów, usuwanie drobnych uszkodzeń i niesprawności, usuwanie skutków wandalizmu, utrzymanie na bieżąco zasobów mieszkaniowych w nienagannym stanie technicznym wykonywali konserwatorzy osiedlowi zatrudnieni w Administracjach Osiedli.

## 3. REALIZACJA PROGRAMU PT. WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ W LOKALACH MIESZKANIOWYCH

W 2020 roku kontynuowany był program wymiany stolarki okiennej w zasobach należących do naszej Spółdzielni na koszt funduszu remontowego. W Osiedlach miały miejsce tylko nieliczne zgłoszenia przez mieszkańców stolarki okiennej do wymiany. Ogółem w roku 2020 w całej Spółdzielni mieszkańcy zawnieśli wymianę okien tylko w 6 mieszkaniach.

## 4. DOCIEPLENIE ŚCIAN BUDYNKÓW

W 2020 r. w skali całej Spółdzielni zostały wykonane docieplenia ścian budynków na powierzchni 9 633 m<sup>2</sup>.

### 4.1 DOCIEPLENIE ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH BUDYNKÓW W OSIEDLU „POGODNA”

W 2020 r. w Osiedlu „Pogodna” zostały docieplone ściany południowe oraz wyremontowane balkony budynków przy ul. Rudlickiego 11 i Majdan Tatarski 23.



Lp.	Adres docieplanego budynku	Powierzchnia wykonanego docieplenia [m <sup>2</sup> ]
1	Rudlickiego 11	605 m <sup>2</sup>
2	Majdan Tatarski 23	480 m <sup>2</sup>
	<b>RAZEM</b>	<b>1085 m<sup>2</sup></b>

Do docieplenia pozostała jeszcze ściana południowo-wschodnia budynku przy ul. Pogodnej 34 w Lublinie na powierzchni 1 937 m<sup>2</sup>.

Posiadane środki na funduszu remontowym tej nieruchomości nie pozwoliły dotychczas na wykonanie tych robót, a na wsparcie kredytem bankowym mieszkańcy nie wyrazili zgody.

#### 4.2 REMONT DOCIEPLENIA ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH BUDYNKÓW W OSIEDLU IM. L. KRUCZKOWSKIEGO

W 2020 r. pracami dociepleniowymi objęto ściany szczytowe 2 budynków oraz osłonowe 2 budynków mieszkalnych:

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia wyremontowanego docieplenia [m <sup>2</sup> ]
1	J. Przybylskiego 20	441 m <sup>2</sup>
2	Z. Herberta 9	441 m <sup>2</sup>
3	Z. Herberta 6	1630 m <sup>2</sup>
4	Młodzieżowa 5	1630 m <sup>2</sup>
	<b>RAZEM</b>	<b>4142 m<sup>2</sup></b>

#### 4.3 REMONT DOCIEPLENIA ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH BUDYNKÓW W OSIEDLU „BRONOWICE III MAKI”

W 2020 r. pracami związanymi z remontem docieplenia objęto ściany 5 budynków mieszkalnych.

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia wyremontowanego docieplenia [m <sup>2</sup> ]
1	Topolowa 4	833 m <sup>2</sup>
2	Olchowa 1	640 m <sup>2</sup>
3	Krańcowa 84	833 m <sup>2</sup>
4	Krańcowa 76b	1050 m <sup>2</sup>
5	Bukowa 21	1050 m <sup>2</sup>
	<b>RAZEM</b>	<b>4406 m<sup>2</sup></b>

### 5. REMONT BALKONÓW W ZASOBACH OSIEDLI MIESZKANIOWYCH PSM „KOLEJARZ”

#### 5.1 OSIEDLE IM. L. KRUCZKOWSKIEGO

Od roku 2015 w osiedlu im. L. Kruczkowskiego kontynuowane są prace związane z remontem balkonów. Zakres robót przewiduje odbudowę i konserwację płyty balkonowej, wykonanie izolacji wodochronnych, wykonanie nowych obróbek z blachy niekorodującej oraz posadzki z mrozoodpornego gresu. Obróbki blacharskie wykonane z niezwykle trwałej blachy kwasoodpornej są wklejane w ustrój balkonu przy pomocy specjalistycznego kleju do obróbek blacharskich. Dokonywane jest również korygowanie wysokości balustrad balkonowych do wymaganej przez obowiązujące przepisy wysokości. Balustrady są czyszczone i malowane farbami olejnymi. W 2020 r. wyremontowano 40 szt. balkonów w budynku przy ul. Młodzieżowej 2 oraz 40 szt. w budynku przy ul. Herberta 2. Jest to zakończenie programu kompleksowego remontu balkonów w tym osiedlu.

#### 5.2 OSIEDLE „BRONOWICE III – MAKI”

W roku 2020 wymieniono 38 szt. osłon balkonowych w budynku przy ul. Elektrycznej 59. Ich stan był zły. Nowe wykonane z blachy trapezowej powlekanej są lekkie i trwałe. Jednocześnie skorygowano wysokość balustrad balkonowych do wymaganej przez obowiązujące przepisy wysokości.

### 5.3 OSIEDLE „POGODNA”

Podczas prac dociepleniowych wyremontowano 35 szt. balkonów budynku przy ul. Rudlickiego 11 oraz 30 szt. budynku Majdan Tatarski 23.

### 5.4 OSIEDLE „KALINOWSZCZYŻNA”

W roku 2020 na budynku Okrzei 14 i Okrzei 18 wyremontowano 52 płyty balkonowe.

## 6. ROBOTY DROGOWE W ZASOBACH PSM „KOLEJARZ”

### 6.1 OSIEDLE IM. L. KRUCZKOWSKIEGO

W 2020 r. wykonano remont chodnika przy budynku Wyścigowa 11 na powierzchni 460 m<sup>2</sup> oraz wyremontowano drogę dojazdową do garaży na powierzchni 1500 m<sup>2</sup>. Wyremontowano również chodnik do przystanku przy ul. Zemborzyckiej na powierzchni 60 m<sup>2</sup>.

### 6.2 OSIEDLE „POGODNA”

W 2020 r. wykonano remont chodnika przy budynku Plagego i Laškiewiczza 3 oraz ul. Zimowej 10 na łącznej powierzchni 500 m<sup>2</sup>.

### 6.3 OSIEDLE „KALINOWSZCZYŻNA”

W 2020 r. wykonano remont chodnika przy budynku Probstwo 21b na powierzchni 320 m<sup>2</sup> oraz wyremontowano podjazd do garaży przy ul. Dembowskiego 3 i 15 na łącznej powierzchni 400 m<sup>2</sup>.

## 7. WYMIANA WODOMIERZY MIESZKANIOWYCH

Obecnie w naszej Spółdzielni montowane są tylko wodomierze z odczytem radiowym. Dokonanie odczytu wskazań wodomierzy w jednej chwili, bez angażowania w tą czynność mieszkańców ma istotne znaczenie dla dokładności rozliczenia należności za wodę. Inną zaletą wodomierzy z odczytem radiowym jest możliwość analizy zużycia wody w przedmiotowym lokalu w okresach krótszych co jest konieczne przy wyjaśnianiu wszelkich reklamacji. Ogółem we wszystkich Osiedlach w 2020 r. wymieniono 3 105 wodomierzy.

W roku 2020 szczególnymi realizacjami w odpowiedzi na potrzeby zgłaszane przez mieszkańców były:

- przebudowa wejścia do budynku i wykonanie pochylni dla osób niepełnosprawnych w budynku przy ul. Lwowskiej 9;
- wykonanie windy osobowej w budynku przy ul. Krzemienieckiej 7;
- wykonanie windy osobowej w budynku przy ul. Dembowskiego 10;
- remont drogi dojazdowej od stacji LPEC do przystanku autobusowego w Osiedlu L. Kruczkowskiego.

## IV. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

W 2020 roku działalność społeczno-kulturalna prowadzona była w osiedlu „Kalinowszczyzna” w Klubie Osiedlowym „Odeon”.

W okresie od stycznia do 11 marca 2020 r. Klub prowadził stacjonarną działalność kulturalno-oświatową dla dzieci, młodzieży i dorosłych. Odbywały się zajęcia: plastyczne, Akademia Artystycznych Dusz (zajęcia artystyczne dla dorosłych), zajęcia modelarskie, nauka języka hiszpańskiego dla dzieci, zajęcia taneczne dla dzieci, zajęcia śpiewu tradycyjnego dla dzieci, zumba, zajęcia zdrowy kręgosłup i Pilates. Odbył się także wernisaż i wystawa obrazów. W okresie ferii zimowych prowadzone były zajęcia Klubowa Zima obejmujące zajęcia warsztatowe, plastyczne, gry i zabawy klubowe, wyjścia do kina, muzeów i galerii.

Od 11 marca 2020 r. w związku z ogłoszeniem stanu pandemii klub przeszedł na zajęcia zdalne. Odbyły się zajęcia plastyczne i Akademii Artystycznych Dusz zdalnie z wykorzystaniem internetowych środków przekazu i telefonicznie. Łącznie w skali roku zrealizowano ok. 78 zajęć, w tym stacjonarnie 14, zdalnie 62. Koło rekonstrukcji historycznej i tradycji oręża polskiego (modelarstwo) zajęcia łącznie w skali roku zostały zrealizowane w ilości 36, w tym stacjonarnie 7, zdalnie 29. Ognisko taneczne dla dzieci. Łącznie w skali roku zrealizowano 76 zajęć, w tym stacjonarnie 14, zdalnie 62. Galeria artystów Kalinowszczyzna – wernisaże odbywały się na zasadzie wystaw w oknach Klubu Osiedlowego „Odeon” m. in. „Moje osiedle Kalinowszczyzna”, „Osiedle Nocą”, „Wystawa zabawek artystycznych”, „Kaplica Trójcy Świętej na Zamku Lubelskim”. Łącznie w skali roku zrealizowano ok. 5 spotkań, w tym stacjonarnie 1.

Nauka tańca i śpiewu na platformie internetowej – od 4.05.2020 r. do 24.07.2020 r. i od 3.10.2020 r. do 19.12.2020 r. na platformie Zoom. Łącznie odbyło się 24 spotkania po 2 godziny. Ich główną tematyką były: śpiew i pieśni tradycyjne, emisja głosu, technika śpiewu „białym głosem”.

Koszty prowadzenia działalności społeczno-kulturalnej w Klubie wyniosły w 2020 r. **153 097 zł.**

## V. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA W ZAKRESIE GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych wyniosły w 2020 roku ogółem 39 193 144 zł, w tym eksploatacja bieżąca 27 733 525 zł, koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody 11 459 619 zł.

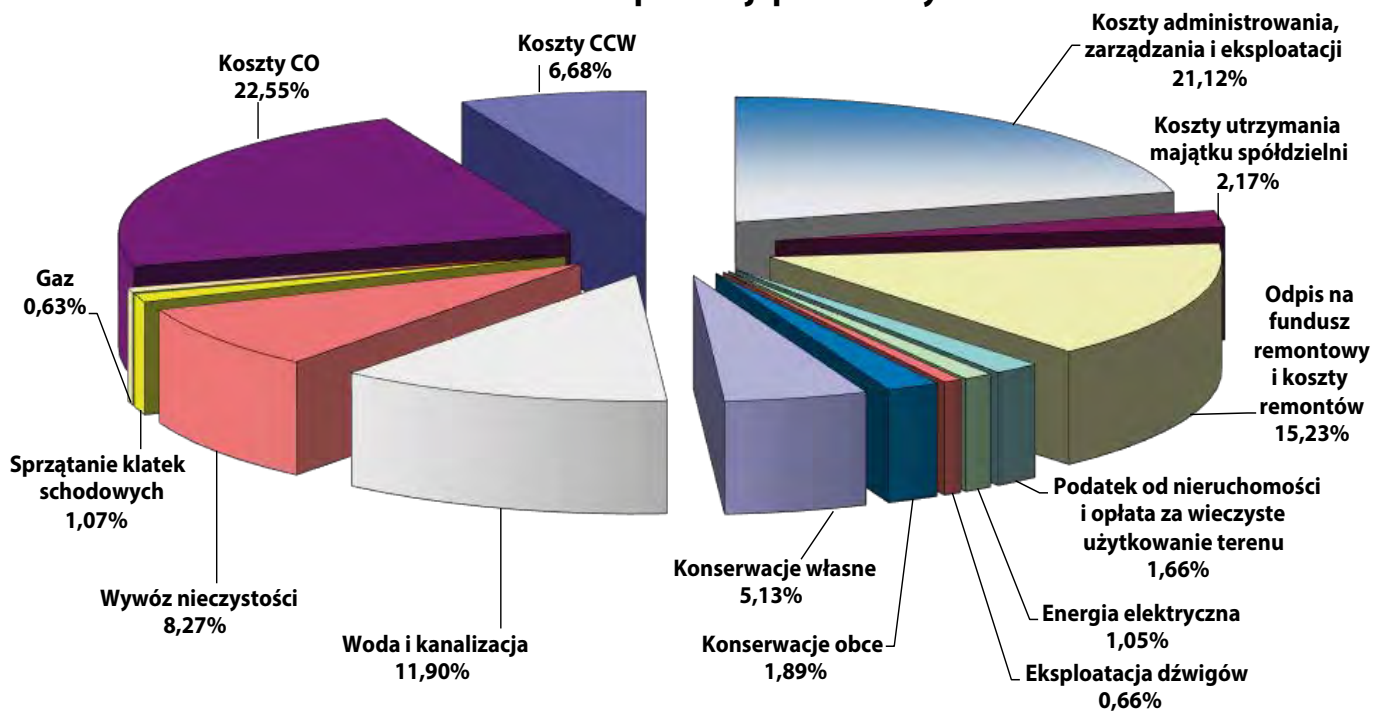
Specyfikację kosztów eksploatacji w latach 2020 i 2019 w skali Spółdzielni, ich strukturę oraz dynamikę zmian przedstawia poniższa tabela:

**Tabela Nr 6**

Lp.	Specyfikacja kosztów	Koszty poniesione w 2019	Koszty poniesione w 2020	Udział % - rok 2019	Udział % - rok 2020	Tempo zmian 2020/2019 w %
1.	Koszty administrowania, zarządzania i eksploatacji	7 906 312	8 277 160	20,82%	21,12%	4,69%
2.	Koszty utrzymania majątku spółdzielni	826 665	848 577	2,18%	2,17%	2,65%
3.	Odpis na fundusz remontowy i koszty remontów	6 030 730	5 970 490	15,88%	15,23%	-1,00%
4.	Podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie terenu	636 706	652 305	1,68%	1,66%	2,45%
5.	Energia elektryczna	410 103	409 627	1,08%	1,05%	-0,12%
6.	Eksploatacja dźwigów	171 035	257 038	0,45%	0,66%	50,28%
7.	Konserwacje obce	754 681	740 945	1,99%	1,89%	-1,82%
8.	Konserwacje własne	1 912 931	2 009 325	5,04%	5,13%	5,04%
9.	Woda i kanalizacja	4 660 894	4 663 148	12,27%	11,90%	0,05%
10.	Wywóz nieczystości	3 199 957	3 240 739	8,42%	8,27%	1,27%
11.	Sprzątanie klatek schodowych	354 395	418 394	0,93%	1,07%	18,06%
12.	Gaz	233 450	245 778	0,61%	0,63%	5,28%
13.	Koszty CO	8 452 239	8 839 660	22,25%	22,55%	4,58%
14.	Koszty CCW	2 433 606	2 619 959	6,41%	6,68%	7,66%
15.	Razem	37 983 704	39 193 144	100,00%	100,00%	3,18%

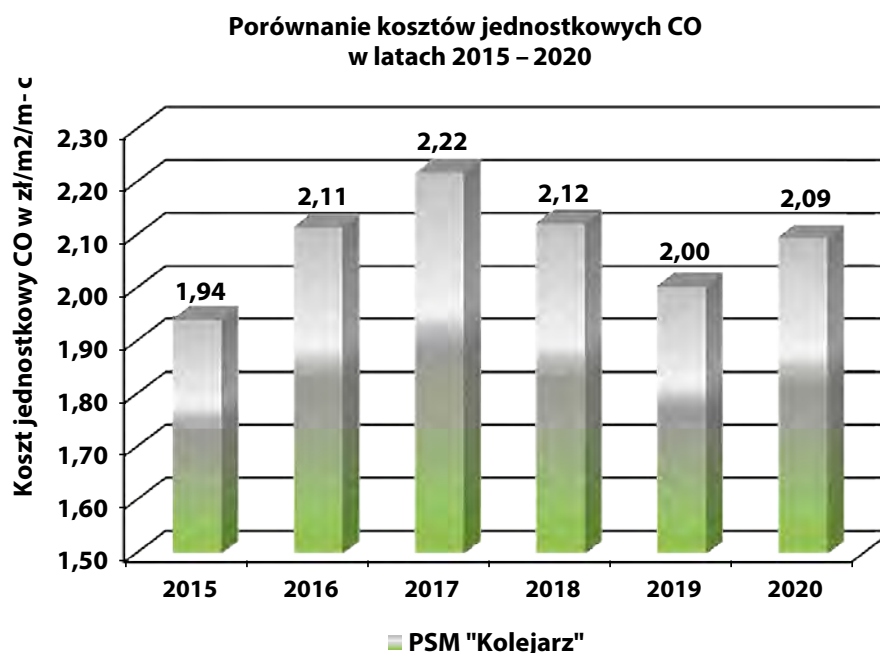
W stosunku do roku poprzedniego koszty wzrosły o 3,18%. Struktura kosztów zależnych od Spółdzielni utrzymała się na podobnym poziomie jak w roku poprzednim. Koszty zależne od Spółdzielni stanowiły 43,64% wszystkich kosztów (w 2019 roku – 43,90%). Na koszty zależne złożyły się takie pozycje, jak: odpis na fundusz remontowy, koszty zarządzania, administrowania i eksploatacji, koszty utrzymania majątku Spółdzielni oraz konserwacje własne. Koszty niezależne od Spółdzielni – dostawa mediów, konserwacje i usługi obce, podatki i opłaty – stanowiły 56,36% wszystkich kosztów (w 2019 roku – 56,10%).

### Struktura kosztów eksploatacji poniesionych w 2020 r.





Analiza kosztów centralnego ogrzewania za rok 2020 dla lokali mieszkalnych wykazała w skali Spółdzielni wzrost kosztów średnio o 4,6% w porównaniu do roku poprzedniego. Średni koszt ogrzania 1 m<sup>2</sup> mieszkania wyniósł w skali Spółdzielni 2,09 zł (2019 r.: 2,00 zł/m<sup>2</sup>/m-c). Porównanie kosztów jednostkowych c.o. w latach 2015-2020 przedstawia poniższy wykres.



Koszty podgrzania wody obejmujące część stałą c.w. i część zmienną dla lokali mieszkalnych były wyższe o 7,78% w porównaniu do roku 2019 i wyniosły od 21,64 zł/m<sup>3</sup> w os. „Bronowice III – Maki” do 27,40 zł/m<sup>3</sup> w osiedlu „Łąkowa”. Koszt podgrzania wody w przeliczeniu na 1 m<sup>3</sup> wody wyniósł średnio w Spółdzielni 24,89 zł (2019 r.: 23,74 zł/m<sup>3</sup>).

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków ogółem w 2020 r. wyniosły 4 663 148 zł (2019 r.: 4 660 894 zł). Średnie zużycie wody na osobę w Spółdzielni wyniosło 3,23 m<sup>3</sup> miesięcznie (w 2019 r.: 3,21 m<sup>3</sup>/os/m-c).

Koszty wywozu nieczystości wg zadeklarowanej liczby osób w gospodarstwach domowych dla lokali mieszkalnych wyniosły 3 074 573 zł i były o 0,11% wyższe w porównaniu do roku 2019 (w 2019 r.: 3 071 231 zł). Statystyczna średnioroczna opłata za wywóz nieczystości w zł/osobę/m-c wyniosła w skali Spółdzielni 19,17 (2019 r.: 18,44 zł/osobę/m-c).

Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2020 były niższe od kosztów utrzymania lokali mieszkalnych i garaży zaliczanych do GZM o **502 782,90 zł**. Nadwyżka kosztów nad przychodami utrzymania nieruchomości zgodnie z art. 6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2021.

## VI. WYNIK FINANSOWY SPÓŁDZIELNI

Za rok 2020 Spółdzielnia osiągnęła wynik bilansowy brutto **1 047 376,62 zł (2019r. 1 906 526,32 zł)** a po odliczeniu podatku dochodowego w kwocie **359 230 zł (2019 r. 397 056 zł)** nadwyżka bilansowa wyniosła **688 146,62 zł (2019 r. 1 509 470,32 zł)**, w tym:

Specyfikacja		2019 rok	2020 rok
- najem lokali użytkowych	kwota	512.895,89 zł	552.857,03 zł
- reklamy, dzierżawy terenu	kwota	238.273,79 zł	238.472,82 zł
- działalność finansowa i operacyjna	kwota	800.941,39 zł	(-) 58.276,15 zł
- niedobór na działalności społeczno-wychowawczej	kwota	(-) 47.958,26 zł	(-) 56.093,50 zł
- wynik na działalności wyłączonej z opodatkowania	kwota	5.317,51 zł	11.186,42 zł
<b>Razem:</b>		<b>1.509.470,32 zł</b>	<b>688.146,62 zł</b>

Nadwyżka bilansowa – zdaniem Zarządu – winna być przeznaczona na:

- międzyokresowe rozliczenia kosztów g.z.m (*gospodarki zasobami mieszkaniowymi*),
- zasilenie funduszu remontowego,
- pokrycie niedoboru działalności społeczno-wychowawczej,
- zasilenie funduszu zasobowego i innych funduszy specjalnych.

Szczegółowy podział nastąpi na Walnym Zgromadzeniu Członków.

## VII. ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE I DZIAŁALNOŚĆ WINDYKACYJNA

Zadłużenia czynszowe na **31.12.2020 r.** wyniosły ogółem **3 606 376 zł**, w tym:

**lokale mieszkalne** .....**3 018 762 zł**

**lokale użytkowe**.....**577 580 zł**

**garaże** .....**10 034 zł**

W poszczególnych osiedlach łączne zadłużenie na lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach przedstawiało się następująco:

<b>Osiedle „Kalinowszczyzna”</b>	<b>1 140 429 zł</b>
<b>Osiedle im L. Kruczkowskiego</b>	<b>877 134 zł</b>
<b>Osiedle „Bronowice III – Maki”</b>	<b>832 374 zł</b>
<b>Osiedle „Pogodna”</b>	<b>437 282 zł</b>
<b>Osiedle „Łąkowa”</b>	<b>151 499 zł</b>
<b>Budynek Rowerowa 13</b>	<b>14 036 zł</b>
<b>Lokale przy ul. Z. Herberta 22</b>	<b>153 622 zł</b>

Najwyższy wskaźnik zadłużeń w lokalach mieszkalnych wystąpił w budynku przy ul. Rowerowej i wynosił 11,62%, natomiast najniższy w osiedlu „Pogodna” – 5,79%.

Średnie zadłużenie na jedno mieszkanie ogółem wynosiło 421,20 zł, najwyższe wystąpiło w osiedlu „Łąkowa” i wynosiło 657,29 zł, a najniższe w osiedlu „Bronowice III – Maki” i wynosiło 359,21 zł.

Zadłużenia do jednego miesiąca stanowiły 9,13% ogółu zadłużeń, od jednego do trzech miesięcy 13,73% zadłużeń, natomiast zadłużenia wielomiesięczne 77,14% zadłużeń. Zadłużenia wielomiesięczne należały do 11,3% dłużników, a ich liczba na dzień 31.12.2020 r. wyniosła 340 osób. Średnie zadłużenie w tej grupie wynosiło 6 849 zł.

Zadłużenia na lokalach użytkowych wynosiły na koniec roku 577 580 zł, co daje wskaźnik 12,45%. W kwocie tej 80,36% stanowią zadłużenia trzy i więcej miesięczne – jest to kwota 464 120 zł, w tym zadłużenia zasądzone i skierowane do egzekucji komorniczej wynoszą 416 436 zł. Jest to 72,10% całości zadłużeń oraz 89,73% zadłużeń trzy i więcej miesięcznych.

Zadłużenia czynszowe na garażach na koniec 2020 r. wyniosły 10 034 zł – wskaźnik 2,26%.

Windykacja należności to jedno z najważniejszych zadań w działalności Spółdzielni, gdyż zadłużenia czynszowe mają wpływ na kondycję finansową Spółdzielni. Działania windykacyjne prowadzone w 2020 r. polegały w szczególności na:

- systematycznej analizie stanu zadłużeń członków Spółdzielni, właścicieli i najemców lokali użytkowych oraz garaży
- wysyłaniu wezwań do zapłaty
- zawieraniu ugód na spłatę zadłużenia
- wysyłaniu zawiadomień o skierowaniu sprawy do Sądu, a w przypadku lokali użytkowych rozwiązywanie z najemcami zalegającymi w opłatach umów najmu
- wzywaniu na rozmowy z udziałem przedstawicieli Zarządu
- kierowaniu spraw do Sądu w trybie postępowania upominawczego o nakaz zapłaty
- kierowaniu spraw do egzekucji komorniczej
- kierowaniu spraw o eksmisję z zajmowanego lokalu (w przypadku własnościowego prawa do lokalu lub wyodrębnionej własności o licytację tego lokalu)
- wpisywaniu dłużników do Krajowego Rejestru Długów.

W minionym roku podjęto następujące działania windykacyjne:

- wysłano 462 wezwania do zapłaty na kwotę 1 609 655 zł. Wynikiem wysłanych wezwań do zapłaty była spłata całości zadłużenia przez 209 osób na kwotę 465 979 zł, a w części przez 144 osoby na kwotę 241 929 zł. Ogółem wpłacono 707 908 zł.
- wezwano na rozmowy z udziałem przedstawicieli Zarządu 59 osób zalegających w opłatach czynszu na kwotę 95 336 zł. W związku z sytuacją epidemiologiczną spotkanie nie odbyło się, natomiast w efekcie samych wezwań, rozmów telefonicznych oraz podjętych działań:
  - 31 osób spłaciło zadłużenie w całości na kwotę 43 341 zł,
  - 11 osób spłaciło zadłużenie częściowo na kwotę 11 336 zł.

Ogółem wpłacono 54 677 zł, tj. 57,35 % zadłużenia osób wzywanych na rozmowy.

- 5 osobom rozłożono na raty spłatę zadłużenia w kwocie 7 614 zł,
- z 1 dłużnikiem zawarto ugodę na ratelną spłatę zadłużenia w kwocie 23 418 zł,
- przed skierowaniem do Sądu 133 dłużników uregulowało zadłużenie na kwotę 318 913 zł,
- do Sądu skierowano 29 spraw na kwotę 195 899 zł,
- otrzymano 21 wyroków z klauzulą wykonalności na kwotę 128 961 zł,
- przed skierowaniem do komornika – zadłużenie zasądzone spłaciło 18 osób na kwotę 79 359 zł,
- do egzekucji przez komornika przekazano 26 spraw na kwotę 189 067 zł, spłata za pośrednictwem komornika w 2020 r. wyniosła 296 990 zł,
- w 2020 r. 2 mieszkania zostały zlicytowane przez komornika – brak efektu finansowego, natomiast przed licytacją z własnościowego prawa do lokali 4 dłużników uchroniła spłata zadłużenia w całości na kwotę 175 822 zł.

Poniższe tabele obrazują działania windykacyjne w rozbiciu na osiedla.

Lokale mieszkalne

**Tabela Nr 7**

OSIEDLE	Ilość dłużników z zadłuż. 3 m-ce i więcej	Wysłane wezwania do zapłaty	Przeprowadzone rozmowy z dłużnikami i ustalone terminy spłaty	Sprawy zasądzone	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	Zasądzone eksmisje		Licytacje
						ogółem	z lokalem socjalnym	
„Kalinowszczyzna”	106	65	31	30	17	2	–	8
„Bronowice III – Maki”	99	107	–	28	8	–	–	6
im. L. Kruczkowskiego	81	111	–	21	13	5	–	4
„Pogodna”	36	81	–	8	4	–	–	–
„Łąkowa”	17	10	–	4	4	–	–	–
budynek Rowerowa 13	1	–	–	1	1	–	–	–
<b>Razem</b>	<b>340</b>	<b>374</b>	<b>31</b>	<b>92</b>	<b>47</b>	<b>7</b>	<b>–</b>	<b>18</b>

Lokale użytkowe / garaże

**Tabela Nr 8**

OSIEDLE	Ilość dłużników z zadłużeniem 3 m-ce i więcej	Ilość wysłanych wezwań do zapłaty	Sprawy zasądzone	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej
„Kalinowszczyzna”	3/7	26/1	0/0	1/0
„Bronowice III – Maki”	8/3	21/1	1/0	5/1
im. L. Kruczkowskiego	9/0	21/5	2/0	6/0
„Pogodna”	1/1	1/9	0/0	2/0
„Łąkowa”	0/0	1/0	0/0	0/0
<b>Budynki przy ulicach: Herberta 22, Nadbystrzycka 11 i Rowerowa 13</b>	3/0	2/0	1/0	2/0
<b>RAZEM</b>	<b>24/11</b>	<b>72/16</b>	<b>4/0</b>	<b>16/1</b>

- W 2020 r. 198 osób otrzymało dofinansowanie do czynszu z Urzędu Miasta na łączną kwotę 158 043 zł,
- z tytułu odsetek za zwłokę w opłatach czynszu wyegzekwowano kwotę 46 594 zł.



## VIII. MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI I ŹRÓDŁA JEGO POKRYCIA

Bilans Spółdzielni na dzień 31.XII.2020 r. zamknął się sumą 77 890 352,85 zł i jest to

wartość majątku Spółdzielni, na który składa się:

- majątek trwały, którego wartość netto na koniec 2020 r. wyniosła: 55 173 782,95 zł
- majątek obrotowy o wartości: 22 716 569,90 zł.

Zmniejszenie wartości majątku trwałego w stosunku do roku ubiegłego wynika głównie z wyodrębnienia własności lokali w 2020 r. oraz z tytułu systemowego umorzenia zasobów mieszkaniowych. Natomiast zwiększenie wartości aktywów obrotowych związane jest głównie ze wzrostem stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych – głównie z tytułu funduszu remontowego.

Majątek Spółdzielni znajduje pokrycie w zgromadzonych funduszach oraz w kredytach mieszkaniowych zaciągniętych w latach poprzednich.

### FUNDUSZE WŁASNE SPÓŁDZIELNI TO:

Specyfikacja		Stan na 31-12-2020 r.
fundusz udziałowy	–	225 090,90 zł
fundusz wkładów, umorzeń wkładów i waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych	–	34 490 436,16 zł
fundusz zasobowy	–	22 617 205,18 zł
fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych	–	1 889 381,15 zł
zysk netto z lat ubiegłych	–	1 509 470,32 zł
zysk netto za rok obrotowy	–	688 146,62 zł
<b>Razem:</b>	–	<b>61 419 730,33 zł</b>

Szczegółowa informacja na temat poszczególnych pozycji bilansu znajduje się w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego za 2020 r., z którą członkowie Spółdzielni mogą się zapoznać przed Walnym Zgromadzeniem Członków, o ile sytuacja epidemiologiczna pozwoli na jego przeprowadzenie w tym roku.

Sytuacja finansowa Spółdzielni i jej płynność finansowa utrzymana jest na wysokim poziomie o czym świadczą podstawowe wskaźniki finansowe, które zostały zaprezentowane poniżej:

1. **wskaźnik płynności bieżącej** wyniósł 2,24 (w 2019 r.: 2,01). Optymalna wartość tego wskaźnika powinna zawierać się w przedziale od 1,2 do 2,0. Jeżeli wartość aktywów obrotowych jest w górnej części tego przedziału na poziomie 2, oznacza to, że Spółdzielnia posiada płynność finansową i nie ma problemów ze spłatą bieżących zobowiązań.
2. **wskaźnik płynności szybkiej** – 1,84 (2019 r.: 1,73) przy wielkości modelowej – nie niższej niż 1,2. Posiadany na dzień 31-12-2020 r. środkami pieniężnymi Spółdzielnia jest w stanie pokryć wszystkie swoje zobowiązania.
3. **wskaźnik rotacji należności**: w 2020 r. Spółdzielnia odzyskiwała swoje należności średnio po 22,95 dniach, podczas gdy w roku 2019 – po 24,22 dniach. Taka wysokość wskaźnika oraz postępująca tendencja spadkowa świadczą o braku zagrożenia z powodu zatorów płatniczych.

Wszystkie zobowiązania regulowane były na bieżąco. Opinia biegłego rewidenta nie wskazuje na występowanie zjawisk mogących negatywnie rzutować na kondycję organizacyjno-finansową Spółdzielni.

## **IX. INFORMACJA O WPLYWIE STANU PANDEMII NA SYTUACJĘ EKONOMICZNĄ I FINANSOWĄ SPÓŁDZIELNI**

W ocenie Zarządu stan pandemii COVID-19 nie miał istotnego wpływu na jednostkę i jej wyniki finansowe, ani też zgodnie z tą oceną, jej wpływ w przyszłości najprawdopodobniej nie będzie istotny.

Na potwierdzenie tej oceny przedstawić należy następujące argumenty:

- 1) wysokość przychodów ze sprzedaży i odpowiadających jej kosztów, przy porównywalnym poziomie stanu należności za lata 2019-2020 pozwala uznać, że sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest dobra.
- 2) z punktu widzenia osiągniętych wyników finansowych za rok 2020, sytuacji w zakresie płynności czy sytuacji majątkowo-finansowej jednostki, Zarząd nie przewiduje zagrożenia co do kontynuowania działalności Spółdzielni w najbliższej przyszłości.

Zdaniem Zarządu, stan pandemii może mieć przełożenie w dającej się przewidzieć przyszłości na wzrost kosztów, związanych z utrzymaniem na właściwym poziomie stanu sanitarnego zasobów oraz zabezpieczeniem pracowników i mieszkańców w tym zakresie. W okresie od marca 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. w związku z sytuacją epidemiologiczną, Spółdzielnia poniosła dodatkowe, nieplanowane koszty, których udział w kosztach działalności operacyjnej wyniósł 0,355%, a to z punktu widzenia rachunku ekonomicznego nie stanowi istotnej wartości.

W ocenie Zarządu stan pandemii negatywnie wpłynął na sytuację organizacyjną Spółdzielni, zwłaszcza w zakresie funkcjonowania jej organów. W 2020 r. nie odbyło się Walne Zgromadzenie Członków. COVID-19 spowodował konieczność wprowadzenia istotnych zmian w zakresie pracy Rady Nadzorczej i Rad Osiedli, polegających między innymi na obsłudze posiedzeń za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Podsumowując, w wyniku COVID-19 i związanego z tym pogorszenia się sytuacji w otoczeniu gospodarczym (w skali mikro i makro) – w Spółdzielni ryzyko zagrożenia kontynuacji działalności w najbliższej przyszłości jest mało prawdopodobne.

## **X. PODSUMOWANIE**

Niniejsze sprawozdanie obrazuje działalność Spółdzielni w 2020 roku, a także przedsięwzięcia, których realizacja prowadzona jest od szeregu lat i będzie kontynuowana w latach następnych.

W okresie od 23.11.2020 r. do 21.12.2020 r. przeprowadzona została obligatoryjnie lustracja pełna obejmująca 3 lata tj. 2017-2019 r. Szczegółowemu i wnikliwemu sprawdzeniu podlegał całokształt działalności Spółdzielni. Z oceny sformułowanej w piśmie polustracyjnym oraz z informacji przedstawionej przez Lustratora wynika, iż działalność Spółdzielni w badanym okresie była realizowana prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.

W związku z nie stwierdzeniem uchybień w pracy Spółdzielni Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych nie sformułował wniosków polustracyjnych.

Każdego roku badane jest przez niezależnego Biegłego Rewidenta sprawozdanie finansowe Spółdzielni. Z opinii Biegłego Rewidenta wynika, iż sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra. Zachowana jest pełna płynność finansowa i zdolność płatnicza, dzięki czemu terminowo realizowane były wszelkie należności.

Zadaniem Zarządu Spółdzielni i jego agend było możliwie najpełniejsze w obecnych warunkach zaspokajanie potrzeb związanych z zamieszkiwaniem w naszych osiedlach oraz kompetentna i życzliwa obsługa interesantów.

**Lublin, 21.03.2021 r.**

Zarząd PSM „Kolejarz”

Ryszard Petkowicz

Witold Pawłowski

Marianna Markiewicz

PRACOWNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„KOLEJARZ” w Lublinie  
ZARZĄD



## Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "KOLEJARZ"

20-618 Lublin, ul. Nadbystrzycka 11

KRS / REGON: 000486528

Wkaż 712-010-26-81

BILANS na dzień:

31 grudnia 2020r.

Wyszczególnienie		Stan sald w zł na koniec roku obrotowego	
AKTYWA		31-12-2020	31-12-2019
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>55 173 782,95</b>	<b>57 972 734,84</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne - inne</b>	<b>23 574,16</b>	<b>39 819,52</b>
	1. licencje na oprogramowanie komputerowe itp..	23 574,16	39 819,52
	2. pozostałe	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>55 147 924,42</b>	<b>57 925 127,39</b>
	1. Środki trwałe w użytkowaniu	55 147 924,42	57 601 127,39
	a) grunty	12 110 868,56	12 297 531,34
	- w tym - prawo wieczystego użytkowania	5 036 631,05	5 139 369,41
	b) budynki, lokale (w tym spółdzielcze prawo do lokali) i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	40 692 961,08	43 120 496,01
	c) urządzenia techniczne i maszyny	2 157 979,09	1 929 986,05
	d) środki transportu	0,00	0,00
	e) inne środki trwałe	186 115,69	253 113,99
	2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
	3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	324 000,00
<b>III.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>349,94</b>	<b>5 906,50</b>
	1. od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	2. od jednostek pozostałych	349,94	5 906,50
<b>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe - aktywa finansowe</b>	<b>1 934,43</b>	<b>1 881,43</b>
	1. Nieruchomości	0,00	0,00
	2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
	3. Długoterminowe aktywa trwałe	1 934,43	1 881,43
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	1 934,43	1 881,43
<b>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	0,00	0,00
	3. Saldo Wn funduszu remontowego nieruchomości - długoterminowa spłata	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>22 716 569,90</b>	<b>22 236 501,44</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>	<b>106 892,30</b>	<b>107 705,22</b>
	1. Materiały	106 892,30	107 705,22
	2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
	3. Produkty gotowe (wzrosty gotowe)	0,00	0,00
	4. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
	5. Towary	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>2 545 362,27</b>	<b>2 610 499,06</b>
	1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00
	2. Należności od pozostałych jednostek	2 545 362,27	2 610 499,06
	a) z tytułu opłat za lokale mieszkalne	1 996 765,27	1 945 102,56
	b) z tytułu opłat za lokale użytkowe:	326 725,03	438 652,90
	c) z tytułu dostaw i usług pozostałych, o okresie spłaty:	84 183,88	64 858,46
	- do 12 miesięcy	84 183,88	64 858,46
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	d) z tyt. podatków, dotacji, cel, ubezp. społ. oraz innych świadczeń	28 487,36	13 263,56
	e) należności wewnątrzzakładowe	0,00	0,00
	f) inne	109 200,73	148 621,58
	g) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>16 173 428,56</b>	<b>16 571 099,95</b>
	1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	16 173 428,56	16 571 099,95
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	16 173 428,56	16 571 099,95
	- środki pieniężne na rachunkach bankowych	16 119 132,90	16 520 614,50
	- środki pieniężne w kasie	10 095,66	6 285,45
	- inne środki pieniężne	44 200,00	44 200,00
	2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>3 890 886,77</b>	<b>2 947 197,21</b>
	1. Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchom. dotycząca GZM	540 223,67	287 460,94
	2. Saldo Wn funduszu remontowego - nieruchomości	3 159 752,21	2 515 377,08
	3. Pozostałe	190 910,89	144 359,19
	<b>AKTYWA RAZEM:</b>	<b>77 890 352,85</b>	<b>80 209 236,28</b>



BILANS na dzień: 31 grudnia 2020r.

Wyszczególnienie		Stan sald w zł na koniec roku obrotowego	
PASYWA		31-12-2020	31-12-2019
<b>A.</b>	<b>FUNDUSZE WŁASNE</b>	<b>61 419 730,33</b>	<b>62 460 511,48</b>
<b>I.</b>	<b>Fundusze podstawowe, w tym:</b>	<b>34 715 527,06</b>	<b>35 492 628,85</b>
	1. Fundusz udziałowy	225 090,90	231 122,85
	2. Fundusz wkładów, umorzeń wkładów i waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych	34 490 436,16	35 261 506,00
II.	Należne wkłady na fundusze podstawowe (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III.	Fundusz zasobowy	22 617 205,18	22 047 911,45
IV.	Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych	1 889 381,15	3 410 500,86
V.	Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto z lat ubiegłych	1 509 470,32	0,00
VI.	Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto za rok obrotowy	688 146,62	1 509 470,32
<b>B.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>16 470 622,52</b>	<b>17 748 724,80</b>
<b>I.</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>5 506 946,94</b>	<b>5 625 749,07</b>
	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	2. Wobec pozostałych jednostek	5 506 946,94	5 625 749,07
	a) kredyty i pożyczki	5 506 946,94	5 625 749,07
	b) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
	c) inne	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>10 161 816,91</b>	<b>11 073 910,25</b>
	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00
	2. Wobec pozostałych jednostek	6 162 621,40	6 417 992,50
	a) kredyty i pożyczki	557 921,34	481 296,78
	b) zobowiązania z tyt. dostaw mediów	500 029,03	1 001 004,66
	c) pozostałe zobow. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagaln.:	1 963 170,95	1 912 698,66
	- do 12 miesięcy	1 648 314,99	1 609 378,11
	- powyżej 12 miesięcy	314 855,96	303 320,55
	d) zobowiązania wobec lokali mieszkalanych	1 315 657,59	1 148 630,26
	e) zobowiązania wobec lokali użytkowych	6 915,31	9 884,51
	f) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
	g) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	h) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	579 981,60	690 440,76
	i) z tytułu wynagrodzeń	0,00	4 362,82
	j) inne	1 238 945,58	1 169 674,05
	3. Fundusze specjalne	3 999 195,51	4 655 917,75
	a) fundusz remontowy	3 924 438,08	4 566 180,29
	b) ZFŚS	52 683,73	56 513,95
	c) inne fundusze	22 073,70	33 223,51
<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>801 858,67</b>	<b>1 049 065,48</b>
	1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	801 858,67	1 049 065,48
	a) inne rozliczenia międzyokresowe - długoterminowe	0,00	0,00
	b) inne rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe	29 985,89	27 172,53
	c) nadwyżka przychodów nad kosztami dot. nieruchomości GZM	771 872,78	1 021 892,95
<b>PASYWA RAZEM:</b>		<b>77 890 352,85</b>	<b>80 209 236,28</b>

Sporządzono dnia: 04-03-2021 r.

Imiona i nazwiska oraz podpisy Zarządu

Sporządziła: Urszula Rudnicka

Ryszard Petkowicz

Witold Krzysztof Pawłowski

Marianna Markiewicz

Podpisane certyfikatem  
 kwalifikowanym w pliku .xml 23-  
 03-2021 r.



## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

(WARIANT PORÓWNAWCZY)

za okres 01.01.2020 - 31.12.2020 r.

Wyszczególnienie		Kwota w zł za rok obrotowy	
		2020	2019
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>41 545 165,68</b>	<b>40 576 655,01</b>
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów (wyrobów i usług):	34 927 346,75	38 799 320,06
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	562 709,70	617 858,45
	a) nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM	0,00	0,00
	b) nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM	502 782,90	459 359,28
	c) pozostała zmiana stanu produktów	59 926,80	158 499,17
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	1 055 059,23	1 159 476,50
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>40 481 523,47</b>	<b>39 477 204,94</b>
I.	Amortyzacja	393 245,16	420 247,32
II.	Zużycie materiałów i energii	12 965 013,22	12 443 818,92
III.	Usługi obce	10 297 198,87	9 993 719,87
IV.	Podatki i opłaty:	1 250 320,77	1 229 449,56
	- w tym: podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	7 742 743,95	7 544 855,02
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 405 990,70	1 380 914,61
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	6 427 010,80	6 464 199,64
	w tym odpis na fundusz remontowy	5 950 080,68	5 917 128,97
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C.</b>	<b>Wynik ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>1 063 642,21</b>	<b>1 099 450,07</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>321 636,29</b>	<b>1 090 638,97</b>
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	25 316,03
II.	Dotacje (w tym - rozliczane w czasie)	5 823,84	8 294,32
III.	Inne przychody operacyjne	315 812,45	1 057 028,62
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>475 740,65</b>	<b>526 892,07</b>
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Amortyzacja finansowana dotacjami rozliczanymi w czasie	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	330 862,31	304 703,26
IV.	Inne koszty operacyjne	144 878,34	222 188,81
<b>F.</b>	<b>Wynik z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>909 537,85</b>	<b>1 663 196,97</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>138 266,11</b>	<b>245 405,18</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach:	0,00	0,00
	- w tym: od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Odsetki:	138 266,11	245 405,18
	- w tym: od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V.	Inne	0,00	0,00
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>427,34</b>	<b>2 075,83</b>
I.	Odsetki:	427,34	2 075,83
	- w tym: dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV.	Inne	0,00	0,00
<b>I.</b>	<b>Wynik z działalności gospodarczej (F+G-H)</b>	<b>1 047 376,62</b>	<b>1 906 526,32</b>
<b>J.</b>	<b>Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I-J.II)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
<b>K.</b>	<b>Wynik brutto (I+/-J)</b>	<b>1 047 376,62</b>	<b>1 906 526,32</b>
<b>L.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>359 230,00</b>	<b>397 056,00</b>
<b>M.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>N.</b>	<b>Wynik netto (K-L-M)</b>	<b>688 146,62</b>	<b>1 509 470,32</b>

Sporządzono dnia: 04-03-2021 r.

Imiona i nazwiska oraz podpisy Zarządu

Sporządziła: Urszula Rudnicka

Ryszard Petkowicz

Podpisane certyfikatem

Witold Krzysztof Pawłowski

kwalifikowanym w pliku .xml

Marianna Markiewicz

23-03-2021 r.



# **Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego**

## **Dla Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Członków Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie**

### **Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego**

#### **Opinia**

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie, ul. Nadbystrzycka 11, 20-618 Lublin („Spółdzielnia”), na które składa się:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2020 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumy 77.890.352,85 zł,
  - rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r. wykazujący zysk netto w wysokości 688.146,62 zł,
  - zestawienie zmian w kapitale własnym
  - rachunek przepływów pieniężnych
- oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 217) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

#### **Podstawa opinii**

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1415). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

#### **Odpowiedzialność Zarządu za sprawozdanie finansowe**

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką)



rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnią przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnie z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi



w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

#### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r. („Sprawozdanie z działalności”)

##### *Odpowiedzialność Zarządu*

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

##### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

#### **Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Jan Chabros, działający w imieniu Wojciech Sadowski Biuro Audytorskie z siedzibą Lublin, ul. Chopina 24/17 wpisanego na listę firm audytorskich pod numerem 1723 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Jan Chabros

Kluczowy Biegły Rewident

Nr 442 w Rejestrze Biegłych Rewidentów

Lublin 23 marca 2021 roku

# **SPRAWOZDANIE**

## **RADY NADZORCZEJ PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ” W LUBLINIE Z DZIAŁALNOŚCI W 2019 ROKU**

Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza przedstawia sprawozdanie z działalności w 2019 roku.

W 2019 roku Rada Nadzorcza pracowała w dwóch składach.

W I półroczu 2019 roku w składzie wybranym na kadencje 2016-2019.

Stan osobowy i struktura organizacyjna Rady przedstawiała się następująco:

### **Prezydium Rady**

- 1. Andrzej Zięba – Przewodniczący Rady**
- 2. Wiesław Lejkowski – Wiceprzewodniczący Rady**
- 3. Anna Berus – Sekretarz Rady**

W skład Prezydium wchodzi także Przewodniczący poszczególnych Komisji.

### **Skład Komisji :**

#### **Komisja Rewizyjna**

1. Jan Pastucha – Przewodniczący
2. Zofia Mazuś – Z-ca Przewodniczącego
3. Bogusława Harden – Członek
4. Marta Bartkow – Członek
5. Jolanta Smalej – Członek

#### **Komisja Samorządowo – Organizacyjna**

1. Halina Rój – Przewodnicząca
2. Renata Janowska – Z-ca Przewodniczącej
3. Wiesław Iskra – Członek
4. Piotr Małek – Członek
5. Iwona Rydz – Członek

#### **Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi**

1. Ryszard Bobel – Przewodniczący
2. Jan Murlak – Z-ca Przewodniczącego
3. Robert Adach – Członek
4. Witold Gospodarek – Członek
5. Jan Palak – Członek

#### **Spółeczna Komisja Mieszkaniowa**

1. Barbara Buraczyńska – Przewodnicząca
2. Leszek Lewandowski – Z-ca Przewodniczącej
3. Hanna Burdon – Członek

Zgodnie z uchwałą Nr 9/2019 Walnego Zgromadzenia Członków została wybrana Rada Nadzorcza na trzyletnią kadencję, tj. na lata **2019-2022**.

W dniu 4 lipca 2019 r. odbyło się pierwsze posiedzenie nowej Rady, na którym dokonano wyboru Przewodniczącego, Zastępcy Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej oraz Przewodniczących Komisji Problemowych.

Stan osobowy i struktura organizacyjna Rady przedstawia się następująco:

### **Prezydium Rady**

- 1. Andrzej Zięba – Przewodniczący Rady**
- 2. Antoni Hoffman – Zastępca Przewodniczącego Rady**
- 3. Ewa Mateuszuk – Sekretarz Rady**  
oraz Przewodniczący poszczególnych Komisji.

### **Skład Komisji :**

#### **Komisja Rewizyjna**

1. Jan Pastucha – Przewodniczący
2. Zofia Mazuś – Z-ca Przewodniczącego
3. Hanna Burdon – Członek
4. Jolanta Smalej – Członek
5. Marian Czubak – Członek

#### **Komisja Samorządowo – Organizacyjna**

1. Renata Janowska – Przewodnicząca
2. Piotr Małek – Z-ca Przewodniczącej
3. Anna Berus – Członek
4. Iwona Rydz – Członek
5. Joanna Osypiuk – Członek

#### **Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi**

1. Wiesław Iskra – Przewodniczący
2. Leszek Lewandowski – Z-ca Przewodniczącego
3. Adam Skowronek – Członek
4. Witold Gospodarek – Członek
5. Hanna Wolańska – Członek

#### **Komisja Mieszkaniowa**

1. Joanna Dylon – Przewodnicząca
2. Małgorzata Surowiecka – Z-ca Przewodniczącej
3. Halina Rój – Członek

Ustalanie kierunkowych zadań Spółdzielni, kontrola i nadzór nad całokształtem działalności stanowią statutowe kompetencje Rady Nadzorczej, która wypełniała je podczas posiedzeń plenarnych oraz na spotkaniach komisji problemowych. W minionym roku odbyło się 10 protokołowanych posiedzeń plenarnych Rady,



w tym 5 posiedzeń nowej kadencji. Analizowaniem i opiniowaniem spraw wnoszonych pod obrady plenarne Rady zajmowały się komisje problemowe, które odbyły łącznie 13 posiedzeń. W trakcie posiedzeń Rada rozpatrywała sprawy związane z funkcjonowaniem Spółdzielni zgłoszone przez Zarząd, Organy Samorządowe oraz członków. Komisje problemowe przeprowadzały szczegółową analizę i poddawały ocenie sprawy objęte porządkiem posiedzeń Rady oraz proponowane przez Zarząd rozwiązania, przedstawiały swoje wnioski i propozycje. Zgodnie z zakresem swoich kompetencji badały i analizowały problemy podnoszone w korespondencji.

W posiedzeniach Rady uczestniczyli członkowie Zarządu, w I półroczu 2019 r. Przewodniczący Rad Osiedli nie będący równocześnie członkami Rady Nadzorczej. Zasadą stosowaną na posiedzeniach Rady Nadzorczej było referowanie przez przedstawicieli Rad Osiedli opinii i wniosków wysuwanych na jej posiedzeniach w sprawach interesujących Radę Nadzorczą.

Zróżnicowana tematyka posiedzeń Rady wynikała z bieżącej działalności Spółdzielni, dotyczyła kluczowych zagadnień prawnych, gospodarczych, samorządowych i społecznych.

W 2019 roku zgodnie z kompetencjami Rada Nadzorcza podjęła 22 uchwały.

Działająca w okresie I półrocza ubiegłego roku Rada Nadzorcza poprzedniej kadencji podjęła między innymi uchwały dotyczące tematów cyklicznie powtarzających się każdego roku, takich jak:

- zatwierdzenie planów rzeczowych remontów zasobów Spółdzielni na 2019 rok;
- podział na części Walnego Zgromadzenia i ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych jego części;
- przyjęcie „Sprawozdania z realizacji zadań gospodarczych Spółdzielni za 2018 rok”;
- przyjęcie „Sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w 2018 roku”.

W wymienionym okresie w ramach swojej działalności Rada Nadzorcza podjęła także uchwały w sprawach:

- ustalenia klucza podziału mandatów do Rady Nadzorczej na kadencję 2019 – 2022;
- ustalenia liczby członków Rad Osiedli na kadencję 2019 – 2022;
- wprowadzenia zmian w „Regulaminie organizowania i przeprowadzania przetargów na roboty, dostawy i usługi w Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”;

- zatwierdzenia „Regulaminu montażu urządzeń zewnętrznych w budynkach zarządzanych przez Pracowniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Kolejarz”.

W II półroczu 2019 roku Rada Nadzorcza obecnej kadencji dokonała:

- analizy działalności gospodarczej Spółdzielni i przyjęła sprawozdanie z tej działalności za I półrocze 2019 r.;
- korekty rzeczowego planu remontów na 2019 r. w osiedlach „Kalinowszczyzna”, „Pogodna”, im. L. Kruzczyńskiego, nieruchomości ul. Nadbystrzycka 11 i Rowerowa 13;
- wyboru Biegłego Rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego za 2019 i 2020 rok;
- analizy stanu zatrudnienia w Spółdzielni i zatwierdziła strukturę organizacyjną Spółdzielni na 2020 rok.

Realizując swoje zadania przeanalizowała i zatwierdziła założenia do planu gospodarczego oraz plan gospodarczy, plan kosztów nieruchomości Spółdzielni na 2020 rok a także stawki opłat eksploatacyjnych.

Oprócz wymienionych wyżej, Rada Nadzorcza podjęła także w minionym roku uchwały dotyczące:

- wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Spółdzielnię zobowiązań kredytowych na termomodernizację budynku przy ul. Medalionów 18 w osiedlu „Łąkowa” w ramach oznaczonej uchwałą Walnego Zgromadzenia najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć;
- wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Spółdzielnię zobowiązań kredytowych na wykonanie wind osobowych w budynkach w osiedlu „Kalinowszczyzna” w ramach oznaczonej uchwałą Walnego Zgromadzenia najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć.

W ramach korespondencji rozpatrywanej przez Radę Nadzorczą w minionym roku wpłynęły łącznie 32 pisma, z tego:

- 1) 5 pism było skierowanych do Rady Nadzorczej w sprawach:
  - eksploatacji terenu przed budynkiem i budynku w osiedlu „Bronowice III-Maki”;
  - zapewnienia należytego stanu higienicznego oraz stanu bezpieczeństwa użytkowania części wspólnych budynków osiedla „Bronowice III-Maki”;
  - rozliczenia kosztów ogrzewania;
  - zakłóceń w dostawach ciepłej wody do mieszkań w jednym pionie budynku w osiedlu „Kalinowszczyzna”;

- rozliczenia funduszu remontowego w budynku w osiedlu „Pogodna”.
- 2) 3 pisma skierowane do Prezydium Rady Nadzorczej w sprawach:
  - wyjaśnienia różnic w kosztach ekranów balkonowych zamontowanych w budynkach osiedla „Pogodna”;
  - wyjaśnienia zróżnicowanych opłat kosztów w poszczególnych osiedlach, wysokie koszty utrzymania osiedla „Pogodna”, a niskie w osiedlu „Bronowice III-Maki”;
  - wysokości opłat na fundusz remontowy w osiedlu „Pogodna”.
- 3) 14 pism skierowanych do wiadomości Rady Nadzorczej z czego:
  - 11 pism w sprawie poniesionych nakładów finansowych na remont przez najemcę lokalu użytkowego;
  - 2 pisma w sprawie zmiany charakteru zagospodarowania terenu przed budynkiem w osiedlu „Kalinowszczyzna”;
  - 1 pismo dotyczyło przeprowadzenia referendum w sprawie wyrażenia zgody przez mieszkańców na montaż dźwigu osobowego w budynku oraz podniesienia wysokości funduszu remontowego na zaciągnięcie kredytu na ten cel.

Pisma przed ich końcowym rozpatrzeniem przez Radę, były wcześniej w ramach potrzeby rozpatrywane przez odpowiednie Komisje, które zgodnie z decyzją Rady analizowały problem, a w razie konieczności dokonywały wizji lokalnej w mieszkaniach lub osiedlach.

Rada Nadzorcza brała aktywny udział w przygotowaniu materiałów na Walne Zgromadzenie, które obradowało w czerwcu 2019 roku. Przeanalizowała i zaopiniowała sprawozdanie finansowe za 2018 rok ze szczególnym uwzględnieniem bilansu i wskaźników charakteryzujących gospodarkę Spółdzielni w roku objętym sprawozdaniem. Opiniowała propozycję

podziału nadwyżki bilansowej oraz oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć w związku z planowanym zaciągnięciem kredytu na wykonanie wind osobowych w budynkach w osiedlu „Kalinowszczyzna”. Sformułowała całościową ocenę działalności Spółdzielni i jej Zarządu.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia efekty gospodarczo-finansowe Spółdzielni osiągnięte w 2019 r. Zdaniem Rady, Spółdzielnia jest zarządzana właściwie i kompetentnie o czym świadczy stan techniczny naszych zasobów oraz coraz lepsze i bezpieczniejsze warunki zamieszkiwania, a także wygląd estetyczny budynków i terenów osiedlowych.

Pozytywna ocena wynikająca z dobrej pracy Zarządu Spółdzielni upoważnia Radę Nadzorczą do skierowania do Walnego Zgromadzenia wniosku o udzielenie członkom Zarządu absolutorium za działalność w 2019 roku.

Podsumowując całoroczną działalność Rady Nadzorczej należy zaznaczyć, że jej członkowie sumiennie, rzetelnie i z dużym zaangażowaniem wypełniali swoje obowiązki. Każdą rozpatrywaną sprawę gruntownie analizowano, by w efekcie podejmowane decyzje uwzględniały interes zarówno Spółdzielni jak i jej mieszkańców. Frekwencja członków na plenarnych posiedzeniach Rady w ubiegłym roku wyniosła 95,71%, co świadczy o wysokim stopniu odpowiedzialności za okazane zaufanie do reprezentowania interesów współmieszkańców.

Zarządowi i członkom Rad Osiedli oraz działaczom Rad Dzielnic, Rada Nadzorcza składa serdeczne podziękowania za dobrą, owocną współpracę.

Sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu w dniu 04 czerwca 2020 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Ewa Mateuszuk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Andrzej Zięba

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ” W LUBLINIE Z DZIAŁALNOŚCI W 2019 ROKU (SKRÓCONE)

## I. STAN ORGANIZACYJNY SPÓŁDZIELNI

Działalność Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie w roku sprawozdawczym 2019 prowadzona była na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r., Ustawy – Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. oraz postanowień zawartych w Statucie i innych przepisach wewnętrznych Spółdzielni.

Spółdzielnią kierował Zarząd w składzie:

---

**inż. Ryszard Petkowicz** – Prezes Zarządu

---

**mgr inż. Witold Pawłowski** – Zastępca Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno-Technicznych

---

**Marianna Markiewicz** – Zastępca Prezesa Zarządu ds. Ekonomiczno-Finansowych

---

W roku ubiegłym odbyło się 46 posiedzeń Zarządu, w tym 12 w sprawach członkowskich, na których rozpatrywano sprawy wymagające decyzji kolegialnych. Członkowie Zarządu uczestniczyli w posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisjach Rady Nadzorczej oraz w posiedzeniach Rad Osiedli. Realizując swoje kompetencje Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie przeprowadzone w 5 częściach w dniach od 05.06.2019 r. do 13.06.2019 r.

Zasoby Spółdzielni zgrupowane są w 5 osiedlach:

---

Osiedle „**Bronowice III – Maki**”

---

Osiedle „**Kalinowszczyzna**”

---

Osiedle **im. L. Kruczkowskiego**

---

Osiedle „**Łąkowa**”

---

Osiedle „**Pogodna**”

---

Poza wymienionymi osiedlami znajdują się budynki:

Rowerowa 13 oraz budynek administracyjno-biurowy przy ul. Nadbystrzyckiej 11 będący siedzibą Zarządu Spółdzielni. Na koniec 2019 roku w zarządzanych zasobach Spółdzielni znajdowało się **7167** mieszkań, **149** lokali użytkowych i **521** garaży.

Liczba członków Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. wynosiła ogółem **7 079**.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w 2019 r. wynosiło **142** etaty.

## II. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Spółdzielnia posiadała **7079** członków, w tym:

- **6988** członków posiadających równocześnie prawo do lokalu mieszkalnego, garażu i lokalu użytkowego,
- **21** członków posiadających tylko prawo do lokalu użytkowego (niezamieszkałych w zasobach Spółdzielni),
- **70** posiadających prawo tylko do garażu (niezamieszkałych w zasobach Spółdzielni),
- **1336** właścicieli bądź współwłaścicieli posiadających prawo odrębnej własności lokalu nie posiadało członkostwa (1290 do lokali mieszkalnych, 46 do garaży).

W poszczególnych osiedlach liczba członków przedstawiała się następująco:

Osiedle „Kalinowszczyzna” – **1993**

Osiedle „Bronowice III– Maki” – **2012**

Osiedle im. L. Kruczkowskiego – **1672**

Osiedle „Pogodna” – **1109**

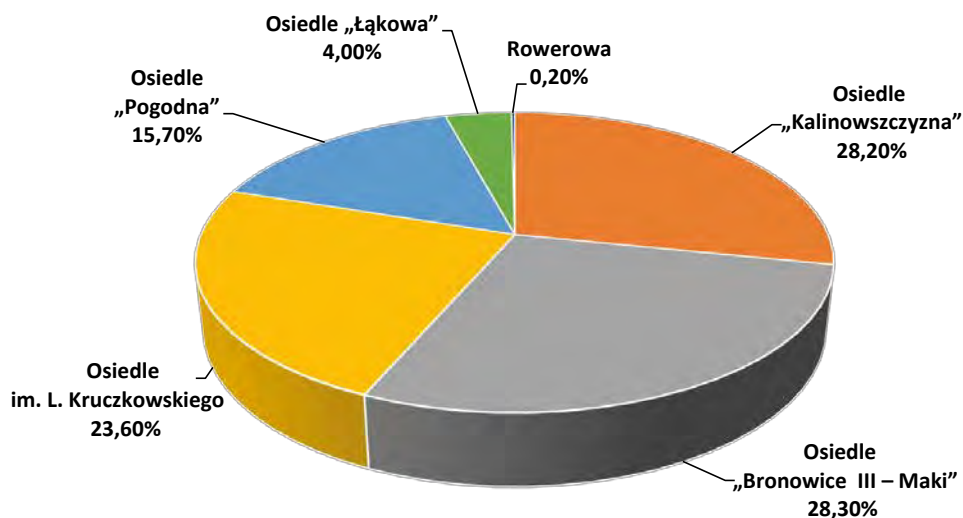
Osiedle „Łąkowa” – **281**

Rowerowa – **12**



Procentowy udział członków przedstawia poniższy wykres.

**Wykres nr 1**



W 2019 roku Zarząd przyjął w poczet członków Spółdzielni **298** osób, w tym **59** osób przyjętych zostało do Spółdzielni w związku ze złożeniem deklaracji członkowskiej przystąpienia do Spółdzielni z czego:

- **54** z tytułu nabycia prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego;
- **3** z tytułu wygranego przetargu;
- **1** z tytułu nabycia prawa odrębnej własności do garażu;
- **1** z tytułu nabycia prawa odrębnej własności do lokalu;
- **239** z mocy prawa tj. z tytułu kupna lub darowizny spółdzielczego prawa do lokalu, udziału w spółdzielczym prawie do lokalu, spadkobrania, z tytułu uznania roszczenia o zawarcie umowy o spółdzielcze prawo do lokalu.

W 2019 roku członkostwo w Spółdzielni utraciło **359** członków w tym:

- **133** na skutek zgonu;
- **226** w związku ze zbyciem lokalu, podziału majątku, działem spadku, zniesieniem współwłasności.

Liczbę mieszkań oraz strukturę ich własności w rozbiciu na osiedla wg stanu na 31.12.2019 roku przedstawia poniższa tabela:

**Tabela Nr 1**

Osiedle	Prawo odrębnej własności	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Umowy najmu	Razem
„Kalinowszczyzna”	1160	912	21	15	2108
„Bronowice III – Maki”	1213	718	96	3	2030
im. L. Kruczkowskiego	1034	637	17	7	1695
„Pogodna”	830	225	15	10	1080
„Łąkowa”	83	144	0	0	227
bud. Rowerowa	8	1	0	18	27
<b>Razem w Spółdzielni:</b>	<b>4 328</b>	<b>2 637</b>	<b>149</b>	<b>53</b>	<b>7 167</b>

Liczbę i strukturę lokali użytkowych i garaży pokazuje poniższa tabela.

**Tabela Nr 2**

Osiedle	Garaże			Razem garaże	Lokale użytkowe			Razem lokale użytkowe
	Własnościowe	Odrębna własność	Umowy najmu		Własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność	Umowy najmu	
„Kalinowszczyzna”	90	120	0	210	0	2	30	32
„Bronowice III – Maki”	17	31	37	85	2	1	46	49
im. L. Kruczkowskiego	77	5	0	82	2	4	33	39
„Pogodna”	45	93	1	139	7	2	5	14
„Łąkowa”	0	0	0	0	1	1	0	2
Rowerowa 13	3	2	0	5	1	0	1	2
Herberta 22	0	0	0	0	0	0	8	8
Nadbystrzycka 11	0	0	0	0	0	0	3	3
<b>Razem w Spółdzielni:</b>	<b>232</b>	<b>251</b>	<b>38</b>	<b>521</b>	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>126</b>	<b>149</b>

Na przestrzeni roku 2019 przyjęto **545** umów notarialnych dotyczących kupna-sprzedaży lokalu, darowizny, umów dożywocia, notarialnie sporządzonych poświadczeń dziedziczenia, postanowienia sądu o nabyciu praw do spadku, zniesienia współwłasności.

W minionym roku odbył się **1 przetarg**, na zawarcie umowy ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu. Przeprowadzonych zostało 5 licytacji z czego 3 licytacje odbyły się z wniosku Spółdzielni, pozostałe 2 z wniosku innych wierzycieli.

Od roku 2017 r. Spółdzielnia nie posiada wyroków eksmisyjnych z przyznanymi uprawnieniami do lokalu socjalnego. Wszystkie wyroki zostały przez Urząd Miasta Lublin zrealizowane. W 2019 roku jeden z dłużników posiadający zasądzoną eksmisję bez uprawnień do lokalu socjalnego dokonał spłaty zadłużenia, przekształcił lokatorskie prawo do lokalu w prawo odrębnej własności a następnie dokonał zbycia tego prawa. Tym samym liczba wyroków eksmisyjnych bez lokalu socjalnego zmniejszyła się w porównaniu z rokiem ubiegłym o jeden.

### III.DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWO-KONSERWACYJNA

W 2019 roku Spółdzielnia zarządzała **129** budynkami, w tym **112** mieszkalnymi stanowiącymi zasoby Spółdzielni oraz jednym budynkiem będącym wspólnotą na podstawie zawartej umowy o zarządzanie.

Działalność remontowo-konserwacyjna wynikała z potrzeb determinowanych w dużej mierze faktem starzenia się zasobów i koniecznością zapobiegania ich degradacji, a także potrzebą wprowadzania wyższych standardów zarówno w dziedzinie technicznych rozwiązań budowlanych jak również w zakresie estetyki budynków i osiedli. Tak więc utrzymanie budynków i infrastruktury osiedlowej w należyтым stanie technicznym, stała poprawa warunków zamieszkiwania i dbałość o estetykę budynków i ich otoczenia było podstawowym zadaniem Zarządu Spółdzielni i podległych mu służb. Roboty remontowo-konserwacyjne wykonywane były zgodnie z opracowanymi wspólnie z Radami Osiedli osiedlowymi planami remontów i konserwacji, a te z kolei opracowywano w oparciu o coroczne przeglądy zasobów. Szereg prac remontowych i konserwacyjnych wykonywali osiedlowi konserwatorzy, zaś roboty specjalistyczne wymagające odpowiedniego usprzętowania zlecane były wykonawcom zewnętrznym wyłanianym w drodze publicznych, otwartych przetargów. Nadzór nad właściwym wykonywaniem robót sprawowali Zastępcy Kierowników Administracji Osiedli posiadający wymagane prawem uprawnienia budowlane.

Zadaniem Zarządu Spółdzielni i administracji osiedli było utrzymanie budynków i osiedlowej infrastruktury w należyтым stanie technicznym, poprawa bezpieczeństwa zamieszkiwania i korzystania z urządzeń budynkowych i osiedlowych, a także dbałość o estetykę budynków i ich otoczenia.

Istotne znaczenie w kontekście realizacji tych zadań gospodarki zasobami mieszkaniowymi ma wiek budynków.

#### 1. WIEK ZARZĄDZANYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Strukturę wiekową zarządzanych zasobów mieszkaniowych przedstawia tabela nr 3, z której wynika, iż najwięcej budynków w naszej Spółdzielni znajduje się w wieku 40 – 50 lat. Jest to wiek budynków, w których wymieniono już stolarkę okienną i drzwiową, a kończy się techniczna trwałość instalacji wewnętrznych szczególnie instalacji gazu oraz pionów sanitarnych. Instalacje te wymagają wymiany ( instalacja sanitarna wykonana z rur żeliwnych) czy modernizacji – instalacje gazu schowane w pionach sanitarnych (mokrych) ze zbiorczymi licznikami. Konieczne jest planowanie środków finansowych na ich wymianę.

Na dzień 31.12.2019 r. wiek budynków mieszkalnych w poszczególnych osiedlach przedstawiał się następująco:

**Tabela Nr 3**

Lp	Osiedle	Ilość budynków ogółem	Liczba budynków wg lat eksploatacji						
			21 do 25	26 do 30	31 do 35	36 do 40	41 do 45	46 do 50	powyżej 50
1	Kalinowszczyzna	34	–	–	–	–	3	4	27
2	Bronowice III-Maki	32	4	–	1	1	11	6	9
3	Kruczkowskiego	23	–	–	–	–	6	16	1
4	Pogodna	19	–	1	15	3	–	–	–
5	Łąkowa	2	2	–	–	–	–	–	–
6	ul. Rowerowa 13	1	–	–	–	–	–	1	–
7	ul. Herberta 22	1	–	–	–	–	–	1	–
<b>Razem:</b>		<b>112</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>4</b>	<b>20</b>	<b>28</b>	<b>37</b>
<b>Struktura procentowa</b>		<b>100%</b>	<b>5,36%</b>	<b>0,89%</b>	<b>14,29%</b>	<b>3,57%</b>	<b>17,86%</b>	<b>25,00%</b>	<b>33,04%</b>

Zestawienie ważniejszych robót finansowanych funduszem remontowym, wykonanych w zasobach Spółdzielni w 2019 roku przedstawia tabela nr 4.

**Tabela Nr 4**

Zestawienie najważniejszych robót remontowych wykonanych w roku 2019r. w zasobach mieszkaniowych PSM „Kolejarz” w Lublinie.								
Lp	Wyszczególnienie robót	Jedn. miary	Razem Spółdzielnia	Osiedle				
				Kalinowszczyzna	Bronowice III-Maki	Pogodna	Kruczkowskiego	Łąkowa
1	Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach	szt.	39	11	6	12	10	
		mieszk.	9	4	1	2	2	
		m <sup>2</sup>	57	10	9	21	17	
2	Wymiana okien w piwnicach i w pralniach	szt.	85	10		75		
3	Wymiana okien w lokalach użytkowych	m <sup>2</sup>	6	1			5	
4	Docieplenie ścian zewnętrznych	m <sup>2</sup>	10606	52	2500	724	1335	5995
5	Docieplenie stropodachów	m <sup>2</sup>	54	54				
6	Mycie , odgrzybianie , malowanie elewacji	m <sup>2</sup>	8424	244	3534	1986	2660	
7	Remont dachów	m <sup>2</sup>	1157	77	600	365	115	
8	Wymiana obróbek blacharskich	m <sup>2</sup>	878	28	490			360
9	Wymiana rynien i rur spustowych	mb	549	66	203			280
10	Remont balkonów	szt.	159	59		60	40	
11	Wykonanie daszków nad balkonami	szt.	16			12	4	
12	Malowanie klatek schodowych – budynki .niskie	klatka	22	19		3		
13	Remont wejść do budynku	szt.	10	4		6		
14	Wymiana drzwi wejściowych. do bud.	szt.	9	3	3	1	1	1
15	Montaż nawietrzaków okiennych	szt.	12	6		1	5	
16	Remont instalacji elektrycznej	bud.	20	14			6	
17	Remont rozdzielnic głównej	szt.	14	1	7		6	
18	Pomiary elektryczne	bud.	33	9		22		2
19	Wymiana wodomierzy	szt.	3114	847	1551		716	
20	Remont instalacji wodociągowej	bud.	6	4	2			
21	Wykonanie hydroforni jednobudynkowych	szt.	9			9		
22	Remont instalacji kanalizacyjnej w budynkach	punkt	140	1	5		132	2
23	Remont kanalizacji burzowej	punkt	22					22
24	Wymiana zaworów grzejnikowych i podpion.	szt.	40	24	11			5
25	Wymiana grzejników na kl. schod. i w pralniach	szt.	13	13				
26	Doszczelnienie instalacji gazowej	mieszk.	54	45	1		8	
27	Montaż opraw z czujnikami ruchu	szt.	850	95	48	112	593	2
28	Montaż lamp oświetlenia zewnętrznego	szt.	10	9	1			
29	Wykonanie nawierzchni z kostki	m <sup>2</sup>	2739	158		1155	1426	
30	Miejsca postojowe dla samochodów osob.	szt.	29	18			11	
31	Opaski wokół budynku	m <sup>2</sup>	288		10	18		260
32	Remont schodów zewnętrznych	kpl.	5	4				1
33	Wymiana drzwiczek szafek gazowych	szt.	119	119				
34	Remont kominów wentylacyjnych	budynki	7	4	1			2
35	Remont dźwigów-wymiana urządzeń	szt.	3	3				
36	Monitoring osiedlowy	kamery	36		36			
37	Ułożenie glazury w wejściach klatek schod.	kpl.	20	20				
38	Malowanie pomieszczeń gosp. i technicznych	m <sup>2</sup>	174	174				
39	Malowanie drzwi garażowych	m <sup>2</sup>	46	46				
40	Malowanie ogrodzeń placów zabaw	m <sup>2</sup>	332			332		
41	Remont altan śmietnik./malowanie	szt.	9	3		6		
42	Wymiana ławek na nowe	szt.	21	7	1	1	12	
43	Rewitalizacja zieleni	m <sup>2</sup>	7130	2000	600	1470	2200	860
44	Nasadzenia żywopłotów	mb	363	42	36	124	41	120
45	Doposażenie placów zabaw	szt.	6				6	
46	Pochylnia dla inwalidów	szt.	1		1			



Wielkość dochodów i wydatków z funduszu remontowego w 2019 roku w poszczególnych osiedlach pokazuje poniższa tabela.

**Tabela Nr 5**

Lp.	Specyfikacja	Kalinowszczyzna	Kruczkowskiego	Bronowice-Maki	Pogodna	Łąkowa	Rowerowa	Nadbystrzycka	Ogółem Spółdzielnia
1.	Środki funduszu remontowego osiedli (BO + wpływy)	170 915	195 800	973 791	384 210	49 759	27 437	43 286	<b>1 964 742</b>
2.	Środki funduszu remontowego nieruchomości (BO + wpływy)	2 239 128	1 306 382	1 810 984	1 120 319	-21 777	79 330	0	<b>6 534 366</b>
3.	<b>Ogółem środki osiedla i nieruchomości (poz. 1 + poz. 2)</b>	<b>2 410 043</b>	<b>1 502 182</b>	<b>2 784 775</b>	<b>1 504 529</b>	<b>147 526</b>	<b>106 767</b>	<b>43 286</b>	<b>8 499 107</b>
4.	Wydatkowanie środków z funduszu osiedla	229 228	262 499	148 696	284 610	14 666	0	0	<b>939 699</b>
5.	Wydatkowanie środków z funduszu nieruchomości	1 265 517	871 374	1 275 417	1 039 618	1 043 128	277	13 274	<b>5 508 605</b>
6.	<b>Ogółem wydatkowanie środków osiedla i nieruchomości (poz.4 + poz. 5)</b>	<b>1 494 745</b>	<b>1 133 873</b>	<b>1 424 113</b>	<b>1 324 228</b>	<b>1 057 794</b>	<b>277</b>	<b>13 274</b>	<b>6 448 304</b>
7.	<b>Pozostałość środków na remonty – ogółem wg stanu na 31-12-2019 r. (poz. 3 – poz. 6)</b>	<b>915 298</b>	<b>368 309</b>	<b>1 360 662</b>	<b>180 301</b>	<b>-910 268</b>	<b>106 490</b>	<b>30 012</b>	<b>2 050 803</b>

BO – bilans otwarcia roku 2019

Dane przedstawione w powyższych tabelach pokazują jakie najważniejsze prace wykonano w zasobach Spółdzielni, ile posiadano i ile wydatkowano na to środków.

W 2019 roku sukcesywnie realizowane były między innymi zadania takie jak:

- kontynuacja realizacji programu termomodernizacji, w tym:
  - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
  - docieplenia ścian budynków,
  - docieplenia podłóg mieszkań na parterach budynków,
  - remont balkonów,
- wymiana wodomierzy w mieszkaniach,
- konserwacja zasobów mieszkaniowych.

## 2. KONSERWACJA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Konserwację zasobów, usuwanie drobnych uszkodzeń i niesprawności, usuwanie skutków wandalizmu, utrzymanie na bieżąco zasobów mieszkaniowych w nienagannym stanie technicznym wykonywali konserwatorzy osiedlowi zatrudnieni w Administracjach Osiedli.

## 3. REALIZACJA PROGRAMU PT. WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ W LOKALACH MIESZKANIOWYCH

Ważnym i społecznie oczekiwanym sposobem termomodernizacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni była wymiana stolarki okiennej drewnianej na PCV. Nowe okna poza bardzo dobrą izolacyjnością termiczną są szczelne na nadmierne przedmuchy wiatru oraz odporne na przenikanie wody opadowej do mieszkań. Posiadają doskonały współczynnik tłumienia hałasu. Wyposażone w ergonomiczne okucia pozwalają w zależności od indywidualnych potrzeb bez wysiłku operować skrzydłem okiennym.

W 2019 roku kontynuowany był program wymiany stolarki okiennej w zasobach należących do naszej Spółdzielni na koszt funduszu remontowego. W osiedlach miały miejsce tylko nieliczne zgłoszenia przez mieszkańców stolarki okiennej do wymiany. Ogółem w roku 2019 w całej Spółdzielni mieszkańcy zawnieśli wymianę okien tylko w 9 mieszkaniach.

#### 4. DOCIEPLENIE ŚCIAN BUDYNKÓW

W 2019 r. w skali całej Spółdzielni zostały wykonane docieplenia ścian budynków na powierzchni 11 160 m<sup>2</sup>.

##### 4.1. DOCIEPLENIE ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH BUDYNKÓW W OSIEDLU „ ŁĄKOWA”

W 2019 r. w Osiedlu „Łąkowa” zostały docieplone ściany budynku przy ul. Medalionów 18.

Lp.	Adres docieplanego budynku	Powierzchnia wykonanego docieplenia [m <sup>2</sup> ]
1	ul. Medalionów 18	5995 m <sup>2</sup>
	<b>RAZEM</b>	<b>5995 m<sup>2</sup></b>

##### 4.2. DOCIEPLENIE ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH BUDYNKÓW W OSIEDLU „ POGODNA”

W 2019 r. w Osiedlu „Pogodna” zostały docieplone ściany z balkonami budynków przy ul. Rudlickiego 15 i 17. Ogółem wykonano docieplenie na powierzchni 724 m<sup>2</sup>.

Lp.	Adres docieplanego budynku	Powierzchnia wykonanego docieplenia [m <sup>2</sup> ]
1	Rudlickiego 15	362 m <sup>2</sup>
2	Rudlickiego 17	362 m <sup>2</sup>
	<b>RAZEM</b>	<b>724 m<sup>2</sup></b>

Budynki w Osiedlu „Pogodna”, których ściany zewnętrzne jeszcze wymagają docieplenia:

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia nieocieplonych ścian [m <sup>2</sup> ]
1	Pogodna 34	1937 m <sup>2</sup>
2	Rudlickiego 11	605 m <sup>2</sup>
3	Majdan Tatarski 23	380 m <sup>2</sup>
	<b>RAZEM</b>	<b>2932 m<sup>2</sup></b>

Posiadane środki na funduszu remontowym tych nieruchomości nie pozwoliły dotychczas na wykonanie tych robót, a na wsparcie kredytem bankowym mieszkańcy nieruchomości nie wyrażają zgody.

##### 4.3 REMONT DOCIEPLENIA ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH BUDYNKÓW W OS. IM. L. KRUCZKOWSKIEGO

W 2019 r. pracami dociepleniowymi objęto szczyty 4 budynków mieszkalnych. Ogółem wykonano remont docieplenia na powierzchni 1341 m<sup>2</sup>

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia wyremontowanego docieplenia [m <sup>2</sup> ]
1	Młodzieżowa 4	300 m <sup>2</sup>
2	Młodzieżowa 7	300 m <sup>2</sup>
3	Błękitna 3	300 m <sup>2</sup>
4	Zbigniewa Herberta 9	441 m <sup>2</sup>
	<b>Razem</b>	<b>1341 m<sup>2</sup></b>

##### 4.4 REMONT DOCIEPLENIA ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH BUDYNKÓW W OS. „BRONOWICE III – MAKI”

W 2019 r. pracami związanymi z remontem docieplenia objęto ściany osłonowe 7 budynków mieszkalnych. Ogółem wykonano remont docieplenia na powierzchni 3100m<sup>2</sup>.

Lp.	Adres docieplanego budynku	Powierzchnia wykonanego docieplenia [m <sup>2</sup> ]
1	Topolowa 2	500 m <sup>2</sup>
2	Krańcowa 84	500 m <sup>2</sup>
3	Bukowa 26	1320 m <sup>2</sup>
4	Krańcowa 86	780 m <sup>2</sup>
	<b>Razem</b>	<b>3 100 m<sup>2</sup></b>

#### 5. REMONT BALKONÓW

Od roku 2015 w osiedlu im. L. Kruczkowskiego kontynuowane są prace związane z remontem balkonów. Zakres robót przewiduje odbudowę i konserwację płyty balkonowej, wykonanie izolacji, wykonanie nowych obróbek z blachy niekorodującej oraz wykonanie posadzki z mrozoodpornego gresu. Obróbki blacharskie wykonane z niezwykle trwałej blachy kwasoodpornej są wklejane w ustrój przy pomocy specjalistycznego kleju do obróbek blacharskich. Dokonywane jest również korygowanie wysokości balustrady balkonowej do wysokości wymaganej przez obowiązujące przepisy. Balustrady są czyszczone i malowane farbami olejnymi.

W 2019 r. wyremontowano 40 szt. balkonów w budynku przy ul. Błękitnej 7.

Na remont oczekują balkony w budynkach Młodzieżowa 2 – 40 szt. i Z. Herberta 2 – 40 szt.

Prace na tych budynkach będą kontynuowane w 2020 r.

## 6. WYMIANA WODOMIERZY MIESZKANIOWYCH

Obecnie w naszej Spółdzielni montowane są tylko wodomierze z odczytem radiowym. Dokonanie odczytu wskazań wodomierzy w jednej chwili, bez angażowania w tą czynność mieszkańców nieruchomości ma istotne znaczenie dla dokładności rozliczenia należności za wodę. Inną zaletą wodomierzy z odczytem radiowym jest możliwość analizy zużycia wody w przedmiotowym lokalu w okresach krótszych co jest konieczne przy wyjaśnianiu wszelkich reklamacji. Ogółem we wszystkich osiedlach w 2019 r. wymieniono **3114** wodomierzy.

## IV. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

W 2019 roku działalność społeczno-kulturalna prowadzona była w osiedlu „Kalinowszczyzna” w Klubie Osiedlowym „Odeon”. Adresatami zajęć jest ogół mieszkańców osiedla, od dzieci w wieku przedszkolnym, poprzez dzieci i młodzież w wieku szkolnym do dorosłych i seniorów. Obok działalności prowadzonej przez pracowników Klubu, jego pomieszczenia wynajmowane były organizacjom i osobom prowadzącym zajęcia kulturalno-oświatowe i relaksacyjno-sportowe takie jak: nauka gry na instrumentach muzycznych, pilates, zumba, metoda relaksacyjna Lowena, zajęcia ruchowe – Zdrowy Kręgosłup. W Klubie można było wziąć udział w zajęciach takich jak: zajęcia plastyczne – dla wszystkich grup wiekowych, różnorodne zajęcia taneczne, modelarskie, sekcja brydżowa, tematyczne warsztaty dekupażu i recyklingowe, warsztaty fotograficzne, białego śpiewu – Pieśń o Unii. W okresie ferii zimowych i wakacji letnich prowadzone były w Klubie zajęcia dla dzieci w ramach akcji „Zima w Mieście” i „Lato w Mieście”. W ramach akcji organizowane były warsztaty plastyczne, taneczne, modelarskie, muzealne, wyjścia do kina, galerii i teatru, wycieczki do Poleskiego Parku Narodowego, Roztoczańskiego Parku Narodowego, Piotrawina i Zamościa. W czasie Akcji Klubowe Lato realizowany był autorski projekt „Zielnik Polski” i 450-lecie Unii Lubelskiej. W ramach Akcji Klubowa Zima realizowany był projekt „Animacja Filmowa – film podkłatkowy”. Łącznie w tych zajęciach wzięło udział ponad 100 dzieci. Akcje te współfinansowane były przez Gminę Lublin. Klub uczestniczył także w programie „Dzielnice Kultury”, realizując projekt kulturalno-edukacyjny – „Nasz Portret”. Ponadto w Klubie organizowane były wystawy i wernisaże artystyczne, wieczorki i koncerty muzyczne, patriotyczne, okolicznościowe (Dzień Dziecka, spotkanie z Mikołajem i Andrzejką), warsztaty cyrkowe, prelekcje podróżniczo – geograficzne, spotkania z artystami i twórcami kultury. Klub był współorganizatorem imprez plenerowych „Na Słomianym Rynku – spotkanie w świetle Słowian”, Słowiańskie podpłomyki, Wiosenna Kuchnia Słowian. Klub był także współorganizatorem 5 koncertów pieśni neogotyckiej – „Kwiatek Czysty” oraz koncertu „Pieśń o Unii”.

Koszty prowadzenia działalności społeczno-kulturalnej w 2019 r. wyniosły 148 922 zł.

## V. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA W ZAKRESIE GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych wyniosły w 2019 roku ogółem 37 983 704 zł, w tym eksploatacja bieżąca 27 097 859 zł, koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody 10 885 845 zł.

Strukturę kosztów eksploatacji w latach 2019 i 2018 w skali Spółdzielni oraz dynamikę ich zmian przedstawia poniższa tabela:

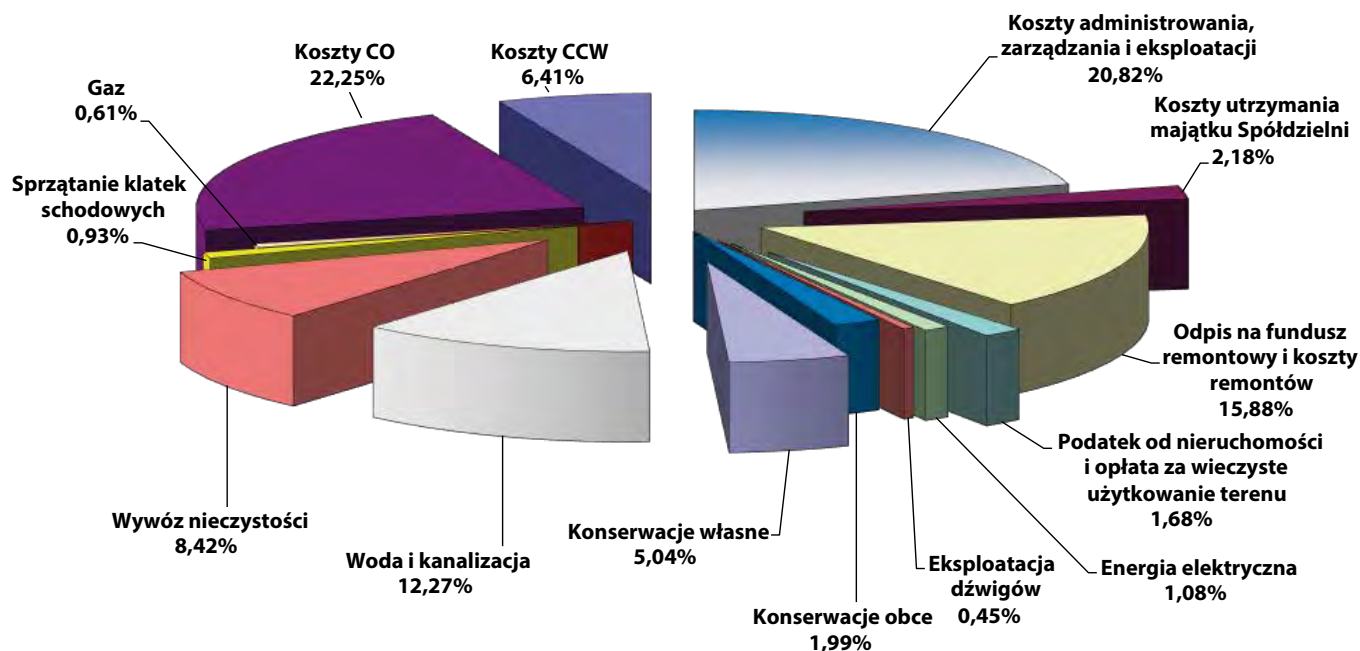
**Tabela Nr 6**

Lp.	Specyfikacja kosztów	Koszty poniesione w 2018	Koszty poniesione w 2019	Udział % - rok 2018	Udział % - rok 2019	Tempo zmian 2019/2018 w %
1.	Koszty administrowania, zarządzania i eksploatacji	7 493 157	7 906 312	20,50%	20,82%	5,51%
2.	Koszty utrzymania majątku Spółdzielni	740 995	826 665	2,03%	2,18%	11,56%
3.	Odpis na fundusz remontowy i koszty remontów	5 868 434	6 030 730	16,06%	15,88%	2,77%
4.	Podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie terenu	634 045	636 706	1,73%	1,68%	0,42%
5.	Energia elektryczna	466 719	410 103	1,28%	1,08%	-12,13%
6.	Eksploatacja dźwigów	165 670	171 035	0,45%	0,45%	3,24%
7.	Konserwacje obce	762 800	754 681	2,09%	1,99%	-1,06%
8.	Konserwacje własne	1 976 651	1 912 931	5,41%	5,04%	-3,22%
9.	Woda i kanalizacja	4 749 811	4 660 894	13,00%	12,27%	-1,87%
10.	Wywóz nieczystości	2 053 036	3 199 957	5,62%	8,42%	55,86%
11.	Sprzątanie klatek schodowych	257 480	354 395	0,70%	0,93%	37,64%
12.	Gaz	217 245	233 450	0,59%	0,61%	7,46%
13.	Koszty CO	8 929 707	8 452 239	24,43%	22,25%	-5,35%
14.	Koszty CCW	2 231 127	2 433 606	6,10%	6,41%	9,08%
15.	Razem	36 546 876	37 983 704	100,00%	100,00%	3,93%



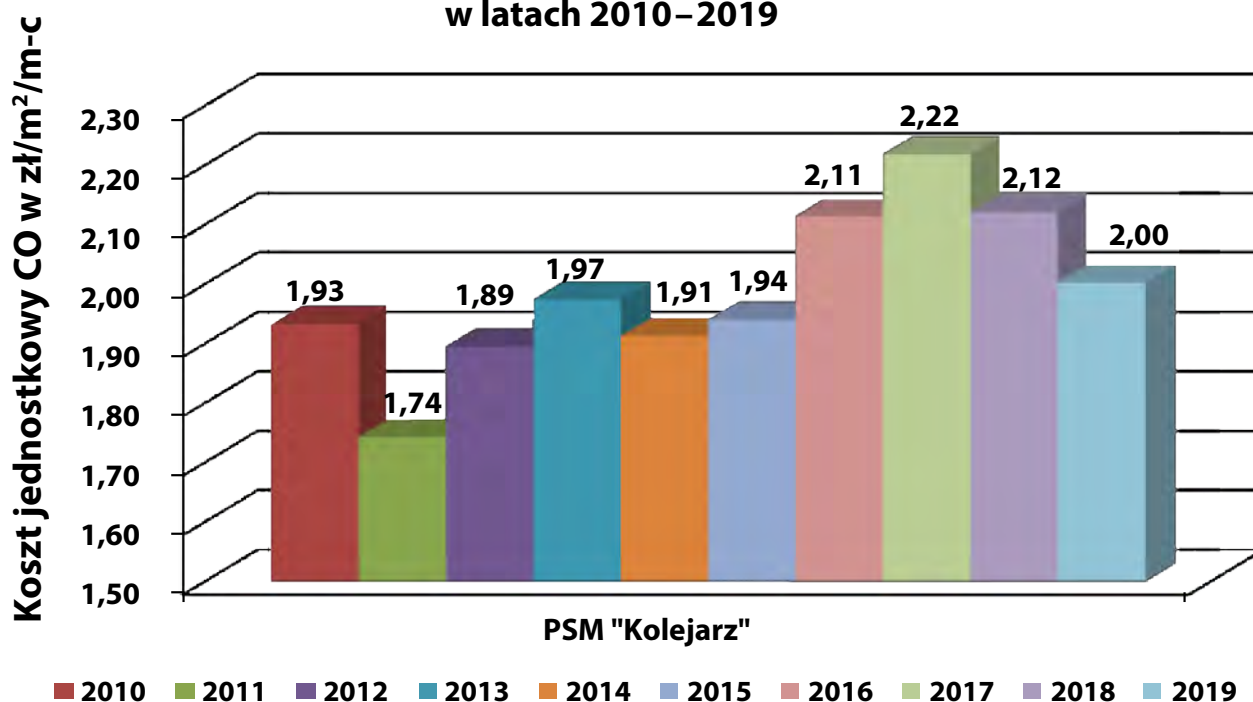
W stosunku do roku poprzedniego koszty wzrosły o 3,93%. Struktura kosztów zależnych od Spółdzielni utrzymała się na podobnym poziomie jak w roku poprzednim. Koszty zależne od Spółdzielni stanowiły 43,91% wszystkich kosztów (w 2018 roku – 44,00%). Na koszty zależne złożyły się takie pozycje, jak: odpis na fundusz remontowy, koszty zarządzania, administrowania i eksploatacji, koszty utrzymania majątku Spółdzielni oraz konserwacje własne. Koszty niezależne od Spółdzielni stanowiły 56,09% wszystkich kosztów (w 2018 roku – 56,00%).

### Struktura kosztów eksploatacji poniesionych w 2019 r.



Analiza kosztów centralnego ogrzewania za rok 2019 dla lokali mieszkalnych wykazała w skali Spółdzielni spadek kosztów średnio o 5,59% w porównaniu do roku poprzedniego. Średni koszt ogrzania 1 m<sup>2</sup> mieszkania wyniósł w skali Spółdzielni 2,00 zł (2018 r.: 2,12 zł/m<sup>2</sup>/m-c). Porównanie kosztów jednostkowych c.o. w latach 2010-2019 przedstawia poniższy wykres.

### Porównanie kosztów jednostkowych CO w latach 2010–2019



Koszty podgrzania wody obejmujące część stałą c.w. i część zmienną dla lokali mieszkalnych były wyższe o 9,17% w porównaniu do roku 2018 i wyniosły od 18,91 zł/m<sup>3</sup> dla budynku Rowerowa do 25,39 zł/m<sup>3</sup> w osiedlu „Łąkowa”. Koszt podgrzania wody w przeliczeniu na 1 m<sup>3</sup> wody wyniósł średnio w Spółdzielni 23,74 zł (2018 r.: 21,92 zł/m<sup>3</sup>).

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków ogółem w 2019 r. wyniosły 4 660 894 zł (2018 r.: 4 749 811 zł). Średnie zużycie wody na osobę w Spółdzielni wyniosło 3,21 m<sup>3</sup> miesięcznie (w 2018 r.: 3,14 m<sup>3</sup>/os/m-c).

Koszty wywozu nieczystości wg zadeklarowanej liczby osób w gospodarstwach domowych i sposobu segregacji odpadów dla lokali mieszkalnych wyniosły 3 071 231 zł i były o 58,45% wyższe w porównaniu do roku 2018 (w 2018 r.: 1 938 258 zł) Tak wysoki wzrost kosztów spowodowany był wzrostem urzędowych cen za wywóz odpadów od lutego 2019 r. Statystyczna średnioroczna opłata za wywóz nieczystości w zł/osobę/m-c wyniosła w skali Spółdzielni 18,45 (2018 r.: 11,50 zł/osobę/m-c).

Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2019 były niższe od kosztów utrzymania lokali mieszkalnych i garaży zaliczanych do GZM o **459 359,28 zł**. Nadwyżka kosztów nad przychodami utrzymania nieruchomości zgodnie z art. 6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2020.

## VI. WYNIK FINANSOWY SPÓŁDZIELNI ZA 2019 ROK

Za rok 2019 Spółdzielnia osiągnęła wynik bilansowy brutto **1 906 526,32 zł** a po odliczeniu podatku dochodowego w kwocie **397 056 zł** nadwyżka bilansowa wyniosła **1 509 470,32 zł**, w tym:

– najem lokali użytkowych	kwota	512.895,89 zł
– reklamy, dzierżawy terenu	kwota	238.273,79 zł
– działalność finansowa i operacyjna	kwota	800.941,39 zł
– niedobór na działalności społeczno-wychowawczej	kwota	(-) 47.958,26 zł
– wynik na działalności wyłączonej z opodatkowania	kwota	5.317,51 zł

Nadwyżka bilansowa – zdaniem Zarządu – winna być przeznaczona na:

- międzyokresowe rozliczenia kosztów g.z.m.,
- zasilenie funduszu remontowego,
- pokrycie niedoboru działalności społeczno-wychowawczej,
- zasilenie funduszu zasobowego i innych funduszy specjalnych.

Szczegółowy podział nastąpi na Walnym Zgromadzeniu Członków.

## VII. ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE I DZIAŁALNOŚĆ WINDYKACYJNA

Zadłużenia czynszowe na **31.12.2019 r.** wyniosły ogółem **3 499 226 zł** w tym:

lokale mieszkalne	2 929 336 zł
lokale użytkowe	560 946 zł
garaże	8 944 zł

W poszczególnych osiedlach łączne zadłużenie na lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach przedstawiało się następująco:

<b>Osiedle „Kalinowszczyzna”</b>	<b>1 123 157 zł</b>
<b>Osiedle im L. Kruczkowskiego</b>	<b>806 886 zł</b>
<b>Osiedle „Bronowice III – Maki”</b>	<b>834 060 zł</b>
<b>Osiedle „Pogodna”</b>	<b>436 199 zł</b>
<b>Osiedle „Łąkowa”</b>	<b>138 947 zł</b>
<b>Budynek Rowerowa 13</b>	<b>15 630 zł</b>
<b>Lokale przy ul. Herberta 22</b>	<b>144 347 zł</b>

Najwyższy wskaźnik zadłużeń w lokalach mieszkalnych wystąpił w budynku przy ul. Rowerowej i wynosił 12,74%, natomiast najniższy w osiedlu „Pogodna” – 5,63%.

Średnie zadłużenie na jedno mieszkanie ogółem wynosiło 408,73 zł, najwyższe wystąpiło w osiedlu „Łąkowa” i wynosiło 612,10 zł, a najniższe w osiedlu Kruczkowskiego i wynosiło 348,87 zł.

Zadłużenia do jednego miesiąca stanowiły 9,17% ogółu zadłużeń, od jednego do trzech miesięcy 13,74% zadłużeń, natomiast zadłużenia wielomiesięczne 77,09% zadłużeń. Zadłużenia wielomiesięczne należały do 11,05% dłużników, a ich liczba na dzień 31.12.2019 r. wyniosła 316 osób. Średnie zadłużenie w tej grupie wynosiło 7 146 zł.

Zadłużenia na lokalach użytkowych wynosiły na koniec roku 560 946 zł, co daje wskaźnik 11,62% . W kwocie tej 83,09% stanowią zadłużenia trzy i więcej miesięczne – jest to kwota 466 105 zł, w tym zadłużenia zasądzone i skierowane do egzekucji komorniczej wynoszą 423 378 zł. Jest to 75,48% całości zadłużeń oraz 90,83% zadłużeń trzy i więcej miesięcznych.

Zadłużenia czynszowe na garażach na koniec 2019 r. wyniosły 8 944 zł – wskaźnik 2,12%.

Windykacja należności to jedno z najważniejszych zadań w działalności Spółdzielni, gdyż zadłużenia czynszowe mają wpływ na kondycję finansową Spółdzielni. Działania windykacyjne prowadzone w 2019 r. polegały w szczególności na:

- systematycznej analizie stanu zadłużeń członków Spółdzielni i najemców lokali użytkowych
- wysłaniu wezwań do zapłaty
- zawieraniu ugód na spłatę zadłużenia
- wyłączeniu sygnału TV
- wysłaniu zawiadomień o skierowaniu sprawy do Sądu, a w przypadku lokali użytkowych rozwiązywanie z najemcami zalegającymi w opłatach umów najmu
- wzywaniu na rozmowy z udziałem przedstawicieli Zarządu
- kierowaniu spraw do Sądu w trybie postępowania upominawczego o nakaz zapłaty
- kierowaniu spraw do egzekucji komorniczej
- kierowaniu spraw o licytację z zajmowanego lokalu, w przypadku własnościowego prawa do lokalu lub wyodrębnionej własności
- wpisywaniu dłużników do Krajowego Rejestru Długów

#### **W minionym roku podjęto następujące działania windykacyjne:**

➤ wysłano 722 wezwania do zapłaty na kwotę 2 643 270 zł. Wynikiem wysłanych wezwań do zapłaty była spłata całości zadłużenia przez 293 osoby na kwotę 586 637 zł, a w części przez 229 osób na kwotę 350 300 zł. Ogółem wpłacono 936 937 zł.

Wezwano na rozmowy z udziałem przedstawicieli Zarządu 628 osób zalegających w opłatach czynszu na kwotę 843 441 zł. W efekcie rozmów oraz podjętych działań:

- 321 osób spłaciło zadłużenie w całości na kwotę 375 848 zł,
- 128 osób spłaciło zadłużenie częściowo na kwotę 49 843 zł.

Ogółem wpłacono 425 691 zł, tj. 50,47 % zadłużenia osób wzywanych. Ponadto z 33 osobami spisano odpowiednie protokoły na okoliczność przeprowadzonych rozmów oraz ustalono termin spłaty zadłużenia.

- 17 osobom rozłożono na raty spłatę zadłużenia w kwocie 70 199 zł,
- z 9 dłużnikami zawarto ugodę na ratalną spłatę zadłużenia w kwocie 136 908 zł,
- przed skierowaniem do Sądu 96 dłużników uregulowało zadłużenie na kwotę 394 095 zł,
- do Sądu skierowano 93 sprawy na kwotę 755 611 zł,
- przed skierowaniem do komornika – zadłużenie zasądzone spłaciło 15 osób na kwotę 91 200 zł,
- do egzekucji przez komornika przekazano 43 sprawy na kwotę 335 232 zł,
- spłata za pośrednictwem komornika w 2019 r. wyniosła 391 042 zł,
- w 2019 r 4 mieszkania zostały zlicytowane przez komornika – efekt finansowy to kwota 47 113 zł i dotyczy 1 mieszkania, natomiast pozostałe 3 mieszkania brak efektu w 2019 r.,
- przed eksmisją 1 dłużnik uregulował zadłużenie w całości na kwotę 29 603 zł,
- z Krajowego Rejestru Długów wykreślono 2 dłużników po spłacie zadłużenia na kwotę 16 438 zł.



Poniższe tabele obrazują działania windykacyjne w rozbiciu na osiedla.

### Lokale mieszkalne

OSIEDLE	Ilość dłużników z zadłuż. 3 m-ce i więcej	Wysłane wezwania do zapłaty	Przeprowadzone rozmowy z dłużnikami i ustalone terminy spłaty	Sprawy zasądzone	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	Zasądzone eksmisje		Licytacje
						ogółem	z lokalem socjalnym	
„Kalinowszczyzna”	106	108	14	37	21	3	–	6
„Bronowice III – Maki”	74	181	8	30	16	–	–	4
ul. L. Kruczkowskiego	85	140	6	29	10	5	–	4
„Pogodna”	39	96	4	14	4	–	–	–
„Łąkowa”	11	13	1	4	4	–	–	2
budynek Rowerowa 13	1	1	–	1	1	–	–	–
<b>Razem</b>	<b>316</b>	<b>539</b>	<b>33</b>	<b>115</b>	<b>56</b>	<b>8</b>	<b>–</b>	<b>16</b>

### Lokale użytkowe i garaże

OSIEDLE	Ilość dłużników z zadłużeniem 3 m-ce i więcej	Ilość wysłanych wezwań do zapłaty	Sprawy zasądzone	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej
„Kalinowszczyzna”	11	35	2	–
„Bronowice III – Maki”	11	50	2	4
„Kruczkowskiego”	10	48	2	6
„Pogodna”	2	15	1	2
„Łąkowa”	–	6	–	–
Budynki przy ulicach: Herberta 22, Nadbystrzycka 11 i Rowerowa 13	3	29	1	2
<b>RAZEM</b>	<b>37</b>	<b>183</b>	<b>8</b>	<b>14</b>

W 2019 r. **469** osób otrzymało dofinansowanie do czynszu z Urzędu Miasta na łączną kwotę **238 021 zł**. Z tytułu odsetek za zwłokę w opłatach czynszu wyegzekwowano kwotę **34 599 zł**

### VIII. MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI I ŹRÓDŁA JEGO POKRYCIA

Bilans Spółdzielni na dzień 31.XII.2019 r. zamknął się sumą 80 209 236,28 zł i jest to wartość majątku Spółdzielni, na który składa się:

- majątek trwały, którego wartość netto na koniec 2019 r. wyniosła 57 972 734,84 zł,
- majątek obrotowy o wartości 22 236 501,44 zł.

Zmniejszenie wartości majątku trwałego w stosunku do roku ubiegłego wynika głównie z wyodrębnienia własności lokali w 2019 r. oraz z tytułu systemowego umorzenia zasobów mieszkaniowych. Natomiast zmniejszenie wartości aktywów obrotowych związane jest głównie z obniżeniem stanu należności oraz rozliczeń międzyokresowych.

Majątek Spółdzielni znajduje pokrycie w zgromadzonych funduszach oraz w kredytach mieszkaniowych zaciągniętych w latach poprzednich.

Fundusze własne Spółdzielni to:

fundusz udziałowy	–	231 122,85 zł
fundusz wkładów, umorzeń wkładów i waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych	–	35 261 506,00 zł
fundusz zasobowy	–	22 047 911,45 zł
fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych	–	3 410 500,86 zł
zysk netto z lat ubiegłych	–	0,00 zł
zysk netto za rok obrotowy	–	1 509 470,32 zł
<b>Razem:</b>	<b>–</b>	<b>62 460 511,48 zł</b>

Szczegółowa informacja na temat poszczególnych pozycji bilansu znajduje się w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego za 2019 r., z którą członkowie Spółdzielni mogą się zapoznać przed Walnym Zgromadzeniem Członków.

Sytuacja finansowa Spółdzielni i jej płynność finansowa utrzymana jest na wysokim poziomie o czym świadczą podstawowe wskaźniki finansowe, które zostały zaprezentowane poniżej:

- 1) **wskaźnik płynności bieżącej** wyniósł 2,01 (w 2018 r.: 1,99). Optymalna wartość tego wskaźnika powinna zawierać się w przedziale od 1,2 do 2,0. Jeżeli wartość aktywów obrotowych jest w górnej części tego przedziału na poziomie 2, oznacza to, że Spółdzielnia posiada płynność finansową i nie ma problemów ze spłatą bieżących zobowiązań.
- 2) **wskaźnik płynności szybkiej** – 1,73 (2018 r.: 1,67) przy wielkości modelowej – nie niższej niż 1,2. Posiadany na dzień 31-12-2019 r. środkami pieniężnymi Spółdzielnia jest w stanie pokryć wszystkie swoje zobowiązania.
- 3) **wskaźnik rotacji należności**: w 2019 r. Spółdzielnia odzyskiwała swoje należności średnio po 24,22 dniach, podczas gdy w roku 2018 – po 26,91 dniach. Taka wysokość wskaźnika oraz postępująca tendencja spadkowa świadczą o braku zagrożenia z powodu zatorów płatniczych.

Wszystkie zobowiązania regulowane były na bieżąco. Opinia Biegłego Rewidenta nie wskazuje na występowanie zjawisk mogących negatywnie rzutować na kondycję organizacyjno – finansową Spółdzielni.

## IX. PODSUMOWANIE

Zadaniem Zarządu Spółdzielni i jego agend było możliwie najpełniejsze zaspokajanie potrzeb związanych z zamieszkiwaniem w naszych osiedlach oraz kompetentna i życzliwa obsługa interesantów na co dzień.

Niniejsze sprawozdanie obrazuje działalność Spółdzielni w 2019 roku, a także przedsięwzięcia, których realizacja prowadzona jest od szeregu lat i będzie kontynuowana w latach następnych.

Stale i systematycznie poprawiamy stan techniczny zasobów. Przeprowadzona termomodernizacja zdecydowanej większości budynków polegająca na dociepleniu elewacji, dociepleniu stropodachów i stropów piwnic, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, remoncie balkonów znacznie poprawiła komfort zamieszkiwania oraz ograniczyła koszty ponoszone na cele ogrzewania mieszkań.

Szczególną wagę przywiązujemy do bezpieczeństwa korzystania z urządzeń budynkowych, przeprowadzając obowiązkowe przeglądy, usuwając na bieżąco wszelkie nieprawidłowości i usterki.

Poprawiamy osiedlową infrastrukturę, place, ciągi pieszo-jezdne, modernizujemy i wzbogacamy o ciekawe, nowoczesne i bezpieczne urządzenia place zabaw dla dzieci. Stale prowadzona jest konserwacja terenów zieleni.

Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest dobra, zachowana jest płynność finansowa, nie występują zagrożenia dla kontynuowania działalności w kolejnym roku.

Jednak w obliczu nadchodzącego kryzysu gospodarczego spowodowanego koronawirusem sytuacja finansowa Spółdzielni może się pogorszyć. Przewidujemy, że spadną przychody z najmu lokali użytkowych, opłat za lokale mieszkalne i garaże, wzrosną koszty z tytułu wydatków na zapewnienie bezpieczeństwa sanitarnego mieszkańcom. Mimo tych okoliczności, Spółdzielnia dołoży wszelkich starań aby skutki epidemii, które dotkną naszych członków, właścicieli lokali i najemców – były jak najmniej dotkliwe.

Ocenie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni pozostawiamy to, w jakim stopniu udało się te zadania zrealizować w 2019 roku.

**Lublin, 26.03.2020 r.**

Zarząd PSM „Kolejarz”

Ryszard Petkowicz

Witold Pawłowski

Marianna Markiewicz

PRACOWNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„KOLEJARZ” w Lublinie  
ZARZĄD



## Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "KOLEJARZ"

20-618 Lublin, ul. Nadbystrzycka 11

KRS / REGON: 000486528

NIP: 712-010-26-81

BILANS na dzień:

31 GRUDNIA 2019r.

Wyszczególnienie		Stan sald w zł na koniec roku obrotowego	
AKTYWA		31-12-2019	31-12-2018
<b>A.</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>57 972 734,84</b>	<b>60 106 739,57</b>
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne - inne</b>	<b>39 819,52</b>	<b>18 939,89</b>
	1. licencje na oprogramowanie komputerowe itp..	39 819,52	18 939,89
	2. pozostałe	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>57 925 127,39</b>	<b>60 079 568,10</b>
	1. Środki trwałe w użytkowaniu	57 601 127,39	60 078 480,20
	a) grunty	12 297 531,34	12 500 578,80
	- w tym - prawo wieczystego użytkowania	5 139 369,41	5 247 695,51
	b) budynki, lokale (w tym spółdzielcze prawo do lokali) i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	43 120 496,01	45 185 100,24
	c) urządzenia techniczne i maszyny	1 929 986,05	2 242 246,08
	d) środki transportu	0,00	0,00
	e) inne środki trwałe	253 113,99	150 555,08
	2. Środki trwałe w budowie	0,00	1 087,90
	3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	324 000,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>5 906,50</b>	<b>6 333,15</b>
	1. od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	2. od jednostek pozostałych	5 906,50	6 333,15
<b>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe - aktywa finansowe</b>	<b>1 881,43</b>	<b>1 898,43</b>
	1. Nieruchomości	0,00	0,00
	2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
	3. Długoterminowe aktywa trwałe	1 881,43	1 898,43
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	1 881,43	1 898,43
<b>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	0,00	0,00
	3. Saldo Wn funduszu remontowego nieruchomości - długoterminowa spłata	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>22 236 501,44</b>	<b>23 270 227,62</b>
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>	<b>107 705,22</b>	<b>103 778,80</b>
	1. Materiały	107 705,22	103 778,80
	2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
	3. Produkty gotowe (wyroby gotowe)	0,00	0,00
	4. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
	5. Towary	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>2 610 499,06</b>	<b>2 813 445,07</b>
	1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00
	2. Należności od pozostałych jednostek	2 610 499,06	2 813 445,07
	a) z tytułu opłat za lokale mieszkalne	1 945 102,56	2 233 599,20
	b) z tytułu opłat za lokale użytkowe:	438 652,90	360 116,47
	c) z tytułu dostaw i usług pozostałych, o okresie spłaty:	64 858,46	58 109,21
	- do 12 miesięcy	64 858,46	58 109,21
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	d) z tyt. podatków, dotacji, ceł, ubezpie. społ. oraz innych świadczeń	13 263,56	16 467,39
	e) należności wewnątrzzakładowe	0,00	0,00
	f) inne	148 621,58	145 152,80
	g) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>16 571 099,95</b>	<b>16 715 505,25</b>
	1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	16 571 099,95	16 715 505,25
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	16 571 099,95	16 715 505,25
	- środki pieniężne na rachunkach bankowych	16 520 614,50	16 621 923,28
	- środki pieniężne w kasie	6 285,45	20 881,97
	- inne środki pieniężne	44 200,00	72 700,00
	2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>2 947 197,21</b>	<b>3 637 498,50</b>
	1. Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchom. dotycząca GZM	287 460,94	659 553,98
	2. Saldo Wn funduszu remontowego - nieruchomości	2 515 377,08	2 926 351,23
	3. Pozostałe	144 359,19	51 593,29
	<b>AKTYWA RAZEM:</b>	<b>80 209 236,28</b>	<b>83 376 967,19</b>



BILANS na dzień: 31 GRUDNIA 2019r.

Wyszczególnienie		Stan sald w zł na koniec roku obrotowego	
PASYWA		31-12-2019	31-12-2018
<b>A.</b>	<b>FUNDUSZE WŁASNE</b>	<b>62 460 511,48</b>	<b>64 371 332,55</b>
<b>I.</b>	<b>Fundusze podstawowe, w tym:</b>	<b>35 492 628,85</b>	<b>35 980 682,33</b>
	1. Fundusz udziałowy	231 122,85	238 766,85
	2. Fundusz wkładów, umorzeń wkładów i waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych	35 261 506,00	35 741 915,48
<b>II.</b>	<b>Należne wkłady na fundusze podstawowe (wielkość ujemna)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III.</b>	<b>Fundusz zasobowy</b>	<b>22 047 911,45</b>	<b>21 726 283,07</b>
<b>IV.</b>	<b>Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych</b>	<b>3 410 500,86</b>	<b>5 396 947,66</b>
<b>V.</b>	<b>Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto z lat ubiegłych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VI.</b>	<b>Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto za rok obrotowy</b>	<b>1 509 470,32</b>	<b>1 267 419,49</b>
<b>B.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>17 748 724,80</b>	<b>19 005 634,64</b>
<b>I.</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>5 625 749,07</b>	<b>5 534 956,09</b>
	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	2. Wobec pozostałych jednostek	5 625 749,07	5 534 956,09
	a) kredyty i pożyczki	5 625 749,07	5 534 956,09
	b) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
	c) inne	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>11 073 910,25</b>	<b>11 718 728,67</b>
	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00
	2. Wobec pozostałych jednostek	6 417 992,50	7 124 000,33
	a) kredyty i pożyczki	481 296,78	490 019,21
	b) zobowiązania z tyt. dostaw mediów	1 001 004,66	715 820,76
	c) pozostałe zobow. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagaln.:	1 912 698,66	2 936 515,86
	- do 12 miesięcy	1 609 378,11	2 633 029,08
	- powyżej 12 miesięcy	303 320,55	303 486,78
	d) zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	1 148 630,26	1 003 702,59
	e) zobowiązania wobec lokali użytkowych	9 884,51	12 862,56
	f) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
	g) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	h) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	690 440,76	653 391,60
	i) z tytułu wynagrodzeń	4 362,82	2 909,67
	j) inne	1 169 674,05	1 308 778,08
	3. Fundusze specjalne	4 655 917,75	4 594 728,34
	a) fundusz remontowy	4 566 180,29	4 500 553,57
	b) ZFŚS	56 513,95	53 836,02
	c) inne fundusze	33 223,51	40 338,75
<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 049 065,48</b>	<b>1 751 949,88</b>
	1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 049 065,48	1 751 949,88
	a) inne rozliczenia międzyokresowe - długoterminowe	0,00	0,00
	b) inne rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe	27 172,53	35 466,85
	c) nadwyżka przychodów nad kosztami dot. nieruchomości GZM	1 021 892,95	1 716 483,03
<b>PASYWA RAZEM:</b>		<b>80 209 236,28</b>	<b>83 376 967,19</b>

Sporządzono dnia: 03-03-2020 r.

Sporządziła: Urszula Rudnicka

Imiona i nazwiska oraz podpisy Zarządu

Ryszard Petkowicz  
 Witold Krzysztof Pawłowski  
 Marianna Markiewicz

Podpisane certyfikatem  
 kwalifikowanym w pliku  
 .xml 24-03-2020 r.



## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

(WARIANT PORÓWNAWCZY)

za okres 01.01.2019 - 31.12.2019 r.

Wyszczególnienie		Kwota w zł za rok obrotowy	
		2019	2018
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	<b>40 576 655,01</b>	<b>38 959 020,40</b>
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów (wyrobów i usług):	38 799 320,06	37 641 226,96
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	617 858,45	292 921,47
	a) nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM	0,00	0,00
	b) nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM	459 359,28	262 779,72
	c) pozostała zmiana stanu produktów	158 499,17	30 141,75
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	1 159 476,50	1 024 871,97
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>39 477 204,94</b>	<b>37 774 822,06</b>
I.	Amortyzacja	420 247,32	428 039,47
II.	Zużycie materiałów i energii	12 443 818,92	12 737 803,68
III.	Usługi obce	9 993 719,87	8 673 710,87
IV.	Podatki i opłaty:	1 229 449,56	1 204 327,18
	- w tym: podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	7 544 855,02	7 084 946,55
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 380 914,61	1 311 018,35
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	6 464 199,64	6 334 975,96
	w tym odpis na fundusz remontowy	5 917 128,97	5 828 280,82
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C.</b>	<b>Wynik ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>1 099 450,07</b>	<b>1 184 198,34</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>1 090 638,97</b>	<b>566 558,61</b>
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	25 316,03	55 818,99
II.	Dotacje (w tym - rozliczane w czasie)	8 294,32	16 834,02
III.	Inne przychody operacyjne	1 057 028,62	493 905,60
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>526 892,07</b>	<b>351 937,86</b>
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Amortyzacja finansowana dotacjami rozliczanymi w czasie	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	304 703,26	190 089,83
IV.	Inne koszty operacyjne	222 188,81	161 848,03
<b>F.</b>	<b>Wynik z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>1 663 196,97</b>	<b>1 398 819,09</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>245 405,18</b>	<b>276 623,13</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach:	0,00	0,00
	- w tym: od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Odsetki:	245 405,18	276 623,13
	- w tym: od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V.	Inne	0,00	0,00
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>2 075,83</b>	<b>3 847,73</b>
I.	Odsetki:	2 075,83	3 847,73
	- w tym: dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV.	Inne	0,00	0,00
<b>I.</b>	<b>Wynik z działalności gospodarczej (F+G-H)</b>	<b>1 906 526,32</b>	<b>1 671 594,49</b>
<b>J.</b>	<b>Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I-J.II)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
<b>K.</b>	<b>Wynik brutto (I+/-J)</b>	<b>1 906 526,32</b>	<b>1 671 594,49</b>
<b>L.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>397 056,00</b>	<b>404 175,00</b>
<b>M.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>N.</b>	<b>Wynik netto (K-L-M)</b>	<b>1 509 470,32</b>	<b>1 267 419,49</b>

Sporządzono dnia: 03-03-2020 r.

Imiona i nazwiska oraz podpisy Zarządu

Sporządziła: Urszula Rudnicka

Ryszard Petkowicz

Witold Krzysztof Pawłowski

Marianna Markiewicz

Podpisane certyfikatem  
kwalifikowanym w pliku .xml  
24-03-2020 r.



# **Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego**

## **Dla Rady Nadzorczej i Zgromadzenia Członków Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie**

### **Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego**

#### **Opinia**

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie, ul. Nadbystrzycka 11, 20-618 Lublin („Spółdzielnia”), na które składa się:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2019 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumy 80.209.236,28 zł,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r. wykazujący zysk netto w wysokości 1.509.470,32 zł,
- zestawienie zmian w kapitale własnym
- rachunek przepływów pieniężnych

oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2019 r., poz. 351 ze zmianami) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

#### **Podstawa opinii**

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2019 r. poz. 1421 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

#### **Odpowiedzialność Zarządu za sprawozdanie finansowe**

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia



prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do



wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

#### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r. („Sprawozdanie z działalności”)

##### *Odpowiedzialność Zarządu*

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

##### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

#### **Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Jan Chabros, działający w imieniu Wojciech Sadowski Biuro Audytorskie z siedzibą Lublin, ul. Chopina 24/17 wpisanego na listę firm audytorskich pod numerem 1723 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Jan Chabros   
Kluczowy Biegły Rewident

Nr 442 w Rejestrze Biegłych Rewidentów

Lublin 27 marca 2020 roku

**REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W LUBLINIE**  
**20-601 LUBLIN, UL. T. ZANA 38 TEL./FAX 81-525-91-49**

L.dz.98/2020

Lublin, dnia 28 grudnia 2020 r.

Zarząd i Rada Nadzorcza Pracowniczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”  
ul. Nadbystrzycka 11, 20-618 Lublin

W wyniku zawartej w dniu 17 listopada 2020 roku Umowy Nr 28/2020 pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, a Pracowniczą Spółdzielnią Mieszkaniową „Kolejarz” w Lublinie w dniach od 23 listopada 2020 roku do 21 grudnia 2020 roku została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny lustracja pełna obejmująca całokształt prowadzonej działalności przez Spółdzielnię za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2019 roku, tj. za okres od poprzedniej lustracji.

Lustracją Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie objęte zostały zagadnienia ujęte w protokole lustracji, a wynikające z postanowień obowiązującej Instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych uchwalonej przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 1 lipca 2010 r., tj.:

1. Informacje wstępne dotyczące Spółdzielni.
2. Podstawy prawne i organizacja Spółdzielni.
3. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni i zasady wynagradzania.
4. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
5. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
6. Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie odrębnej własności lokali.
7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
8. Gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni.
9. Gospodarka finansowa, rachunkowość i sprawozdania finansowe.
10. Informacje końcowe.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole wynikają z faktów zawartych w dokumentach przedłożonych lustratorom oraz wyjaśnień złożonych przez Prezesa Zarządu, Zastępcę Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno-Technicznych, Zastępcę Prezesa Zarządu ds. Ekonomiczno-Finansowych oraz Kierowników Administracji Osiedli, a także pracowników Spółdzielni.

**Lustratorzy sporządzili protokół, który został bez zastrzeżeń podpisany przez Zarząd Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie w dniu 21 grudnia 2020 r.**

Protokół lustracji wraz z niniejszą syntezą ustaleń lustracyjnych stanowi integralną całość. Poprzednia lustracja pełna Spółdzielni została przeprowadzona przez lustratorów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie i obejmowała okres jej działalności od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2016 r.

**Nie były formułowane wnioski polustracyjne.**

Przeprowadzone w Spółdzielni kontrole zewnętrzne w okresie objętym lustracją nie wykazały żadnych uchybień.

Przeprowadzona obecnie lustracja pełna działalności Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie – jak wynika z treści protokołu – wykazała, co następuje:

1. Statut Spółdzielni

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, tj. w latach 2017 – 2019 Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” swoją działalność prowadziła:

- 1) w okresie do 16 września 2018 r. w oparciu o postanowienia Statutu uchwalonego w dniu 26 czerwca 2010 r. przez Zebranie Przedstawicieli Członków, który został zarejestrowany przez Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego i wpisany do KRS Spółdzielni Nr 0000172017 w Dziale 1, w Rubryce 4, w poz. 3 wraz z jego jednolitym tekstem.
- 2) od 17 września 2018 r. w oparciu o postanowienia Statutu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie odbyte w częściach w dniach 6, 7, 11, 12 i 14 czerwca 2018 r., który został zarejestrowany przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego i wpisany do KRS Spółdzielni Nr 0000172017 w Dziale 1, w Rubryce 4, w poz. 5 wraz z jego jednolitym tekstem.



2. Regulaminy wewnętrzne obowiązujące w Spółdzielni zostały uchwalone i zatwierdzone przez statutowo uprawnione organy.

W okresie objętym lustracją, organy Spółdzielni, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd uchwały nowe regulaminy lub dokonały zmian dotychczasowych, tj.:

- **Walne Zgromadzenie** obradujące w pięciu częściach w dniach 6, 7, 11, 12 i 14 czerwca 2018 r. dokonało:
  - zmian w Regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia (Uchwała Nr 10/2018),
  - zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej (Uchwała Nr 11/2018),
- **Rada Nadzorcza uchwaliła:**
  - zmiany w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
  - zmiany w Regulaminie porządku domowego i współżycia mieszkańców,
  - zmiany w Regulaminie przetargu na zawarcie umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
  - Regulamin montażu urządzeń zewnętrznych w budynkach Spółdzielni,
  - zmiany w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków,
- **Zarząd Spółdzielni uchwalił** m.in.: „Politykę Ochrony Danych Osobowych”.

3. Organy statutowe Spółdzielni tj.:

- **Walne Zgromadzenia,**
- **Rada Nadzorcza,**
- **Zarząd,**
- **Rady Osiedli,**

a) **Walne Zgromadzenia** były zwoływane w terminach, podejmowały uchwały i decyzje zgodnie z regulaminami obrad organów oraz postanowieniami obowiązujących Statutów dotyczących ww. organów i nie wykraczały poza ich kompetencje.

b) **Rada Nadzorcza** – w okresie objętym lustracją – zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się sprawami dotyczącymi działalności Spółdzielni, a w szczególności sprawami ekonomicznymi oraz wypełnianiem funkcji kontrolno-nadzorczej. Rada Nadzorcza w latach 2017 – 2019 odbyła 28 protokołowanych posiedzeń, na których podjęła 72 uchwały.

Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały były prawidłowe pod względem formalnym i merytorycznym, a ich realizacja przez Zarząd Spółdzielni była systematycznie kontrolowana przez Radę Nadzorczą.

W omawianym okresie aktywnie pracowało Prezydium Rady Nadzorczej i cztery Komisje stałe, tj. Komisja Rewizyjna, Komisja Samorządowo-Organizacyjna, Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Społeczna Komisja Mieszkaniowa (po zmianie Regulaminu Rady Nadzorczej – Komisja Mieszkaniowa).

c) **Zarząd Spółdzielni** – w okresie objętym lustracją – właściwie reprezentował Spółdzielnię na zewnątrz i zajmował się sprawami, które nie były zastrzeżone do kompetencji innych organów.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości czy uchybień w funkcjonowaniu Zarządu Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni – w okresie objętym lustracją – odbył 143 posiedzenia, na których podjął 88 uchwał. Podjęte przez Zarząd uchwały i decyzje były zgodne z postanowieniami Statutu, Regulaminu Zarządu i Regulaminu Organizacyjnego.

d) **Rady Osiedli** – w okresie objętym lustracją – działały zgodnie z postanowieniami Statutu i Regulaminem – Rady Osiedla.

Prowadzona w latach 2017 – 2019 działalność Rad Osiedli miała charakter opiniodawczy i była zgodna z postanowieniami Statutu.

Dokumentacja z prac organów statutowych Spółdzielni była prowadzona prawidłowo i w sposób właściwy przedstawiała treść ich obrad i podjęte uchwały.

Dokumentacja jest przechowywana zgodnie z zasadami określonymi w regulaminach poszczególnych organów Spółdzielni.

4. Organizacja wewnętrzna, zatrudnienie i wynagradzania.

Obowiązująca w Spółdzielni struktura organizacyjna **wraz z określoną ilością etatów na koniec 2019 r. zapewniała warunki właściwej realizacji zadań statutowych przez Spółdzielnię. Na koniec 2019 r. zatrudnienie wynosiło 142,4 etatu.**

Postanowienia obowiązującego Regulaminu pracy oraz Regulaminu Organizacyjnego Spółdzielni były zgodne z obowiązującymi przepisami, a także były przestrzegane w okresie objętym lustracją tj. w latach 2017 – 2019.

Dokumentacja osobowa pracowników zatrudnionych w Spółdzielni była prowadzona prawidłowo.

## 5. Gospodarka gruntami.

Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest uregulowany.

Spółdzielnia w swoim władaniu wg stanu na 31 grudnia 2019 r. posiadała ogółem 28,14 ha gruntów, w tym:

- prawo własności do 16,71 ha,
- prawo wieczystego użytkowania do 11,43 ha.

W wyniku ustanowienia ogółem 4 587 odrębnych tytułów prawnych do lokali, Spółdzielnia przekazała na rzecz wyodrębnionych właścicieli udziały procentowe w wyodrębnionej własności gruntu w wysokości 26,18 ha.

Dokumentacja prowadzona przez Spółdzielnię w tym zakresie jest prawidłowa.

## 6. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.

Sprawy członkowsko-mieszkaniowe były prowadzone i dokumentowane właściwie. Spółdzielnia prowadziła w sposób prawidłowy przewidziane prawem rejestry.

Wszystkie zmiany stanu ilościowego członków Spółdzielni były dokonane w latach 2017 – 2019 zgodnie z postanowieniami znowelizowanej w dniu 20 lipca 2017 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy Prawo spółdzielcze oraz zgodnie z postanowieniami Statutu.

## 7. Ustanawianie odrębnych własności lokali.

Dotychczasowy proces związany z ustanawianiem odrębnej własności lokali w Spółdzielni – jak wynika z ustaleń zawartych w protokole – przebiegał zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu.

Do końca 2019 roku Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” zawarła ogółem 4 587 aktów notarialnych odrębnej własności.

Wyodrębnionych zostało:

- 4 328 lokali mieszkalnych, co stanowiło 52,43% ogółu lokali mieszkalnych,
- 10 lokali użytkowych, co stanowiło 6,45% ogółu lokali użytkowych,
- 249 garaży, co stanowiło 47,8% ogółu garaży.

## 8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

1) W latach 2017 – 2019 była prowadzona w 5 wyodrębnionych administracjach i była zgodna z wewnętrznymi unormowaniami prawnymi dotyczącymi organizacji Spółdzielni. Przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazał, iż są one utrzymane w czystości i właściwym stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym.

Otoczenie wokół budynków, dojścia do klatek, ciągi pieszo-jezdne i parkingi w zakresie ładu i porządku są utrzymane w należytej czystości.

Sprawdzona w trakcie lustracji dokumentacja techniczna i administracyjna budynków Spółdzielni – o których mowa w protokole lustracji – wykazała, iż:

### 2) Przeglądy i dokumentacja techniczna

**a) przeglądy techniczne były wykonywane w Spółdzielni w zakresie i terminach zgodnie z wymogami art. 62 Prawa budowlanego przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.**

**b) Książki obiektów budowlanych były prowadzone właściwie.**

Wpisy były dokonywane przez osoby uprawnione i na bieżąco prowadzone zgodnie z postanowieniami art. 64 Prawa budowlanego.

### 3) Umowy o obsługę mediów i obsługę Spółdzielni

Przeprowadzona analiza umów, jakie Spółdzielnia zawarła z firmami dostarczającymi media wykazała, iż umowy zostały zawarte prawidłowo i zapewniały należyłą ochronę interesów Spółdzielni.

### 4) Rozliczenia finansowe GZM

Analiza kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – przeprowadzona w trakcie lustracji – wykazała, iż ustalone wysokości opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne w latach 2017 – 2018 były prawidłowe i wynikały z uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczych Spółdzielni na poszczególne lata.

W 2017 r. i w 2018 r. w Spółdzielni wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami, zaś w roku 2019 wystąpił niedobór przychodów względem poniesionych kosztów. Wszystkie różnice zostały rozliczone w latach następnych zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## 9. Należności z tytułu eksploatacji i windykacji.

W okresie objętym lustracją, tj. w latach 2017 – 2019 były podejmowane i prowadzone wspólne działania windykacyjne przez Zarząd, Rady Osiedla i Radę Nadzorczą Spółdzielni w stosunku do zadłużonych lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz garaży.

Lustracja stwierdza, że zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych utrzymują się w Spółdzielni na zbliżonym poziomie z tendencją spadkową.

W ocenie lustracji istnieje uzasadniona potrzeba podejmowania w dalszym ciągu przez Spółdzielnię wszelkich dozwolonych prawem działań dla zwiększenia skuteczności windykacji tych należności.

#### 10. Gospodarka remontowa.

- 1) Potrzeby remontowe Spółdzielnia ustalała na podstawie przeglądów stanu technicznego budynków i infrastruktury technicznej zasobów w poszczególnych osiedlach. Bilanse potrzeb remontowych Spółdzielni były analizowane i zatwierdzane przez uprawnione organy statutowe.
- 2) Akumulowane środki finansowe pozwalały na ich wydatkowanie zgodnie z potrzebami w ramach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów remontowych z uwzględnieniem wpływów w poszczególnych nieruchomościach. Największymi pozycjami wydatków na remonty w latach 2017 – 2019 były prace związane z remontem elewacji, remontem instalacji elektrycznej i gazowej.
- 3) Wyłanianie zewnętrznych wykonawców robót remontowych w Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w latach 2017 – 2019 było dokonywane z zachowaniem formy przetargowej zgodnie z Regulaminem organizowania i przeprowadzania przetargów na roboty, dostawy i usługi, uchwalonym przez Radę Nadzorczą. **Przebiegi przetargów, wybór oferentów i szczegółowe określenie zakresów robót remontowych były w Spółdzielni udokumentowane prawidłowo zgodnie z postanowieniami Regulaminu.** Zawarte przez Zarząd Spółdzielni w latach 2017 – 2019 umowy na realizację robót remontowych – o których mowa w protokole lustracji – **zawierały postanowienia zabezpieczające w pełni interesy Spółdzielni.**

#### 11. Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Lublinie podlegała obowiązkowi poddawania sprawozdań finansowych do badania przez uprawniony do tej czynności Podmiot.

- 1) Wyboru podmiotów, zgodnie z postanowieniami Statutu, dokonywała Rada Nadzorcza. Podmioty badające sprawozdania finansowe za poszczególne lata wydawały opinie o sprawozdaniach finansowych bez uwag. Sprawozdania finansowe po uwzględnieniu opinii biegłych zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia w obowiązującym trybie i terminie, a następnie złożone do Urzędu Skarbowego oraz Sądu prowadzącego KRS.
- 2) Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Lublinie w latach 2017 – 2019 posiadała prawidłowe wewnętrzne unormowania prawne dotyczące rachunkowości, kontroli wewnętrznej i obiegu dokumentów.
- 3) Na podstawie badania lustracyjnego rachunkowości i sprawozdania finansowego za 2019 r. zostały sformułowane następujące stwierdzenia:
  - Rachunkowość Spółdzielni prowadzona jest zgodnie z przyjętymi do stosowania w Spółdzielni zasadami polityki rachunkowości zgodnej z postanowieniami ustawy o rachunkowości i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
  - Sprawozdania finansowe sporządzane były na podstawie prawidłowo prowadzonych i zamkniętych na koniec roku ksiąg rachunkowych i rzetelnie odzwierciedlają stan majątkowy i finansowy Spółdzielni.
  - Ogólna sytuacja finansowa Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie w okresie objętym lustracją była bardzo dobra. Spółdzielnia w latach 2017 – 2019 prawidłowo gospodarowała środkami finansowymi będącymi w jej dyspozycji i na bieżąco regulowała zobowiązania wobec budżetu i kontrahentów oraz posiadała dobrą płynność finansową.
- 4) Z ustaleń lustracji uwzględniających sprawozdania badającego podmiotu (biegłego rewidenta) wynika, iż sprawozdania finansowe Spółdzielni za 2017 r., 2018 r. i 2019 r. sporządzone zostały na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, rzetelnie i jasno odzwierciedlają stan finansowy i majątkowy Spółdzielni. Sprawozdanie finansowe Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za rok 2019, którego bilans wykazuje sumę 80 209 236,28 zł, zaś rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto w kwocie 1 509 470,32 zł, może być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia, a także może stanowić podstawę do udzielenia absolutorium Członkom Zarządu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” za ich działalność w 2019 roku.

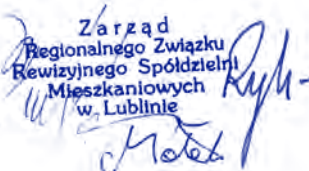
Podsumowanie

**Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Lublinie – jak wynika z ustaleń zawartych w protokole lustracji – w badanym okresie, tj. w latach 2017 – 2019 działalność statutową prowadziła prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.**

Wobec powyższych faktów, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie nie formułuje wniosków polustracyjnych z przeprowadzonej lustracji.

Z poważaniem

Zarząd  
Regionalnego Związku  
Rewizyjnego Spółdzielni  
Mieszkaniowych  
w Lublinie







## ZNAK TOWAROWY



Klasyfikacja elementów graficznych: 07.03.11 27.05.01 29.01.12

Kolory znaku towarowego: biały niebieski